Union
Investment
UniImmo: Global
Jahresbericht zum 31.3.2021
Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniImmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555				
ISIN: DE0009805556				
Kennzahlen zum		**31.3.2021**		**31.3.2020**
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.825,2 Mio.	EUR	3.727,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)[1]	EUR	3.757,3 Mio.	EUR	3.854,6 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	1.994,6 Mio.	EUR	2.063,9 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten[2]	EUR	1.762,7 Mio.	EUR	1.790,7 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		20		19
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		35[3]		35[4]
Gebundene Mittel (gesamt)[5]	EUR	497,6 Mio.	EUR	619,4 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	873,6 Mio.	EUR	801,1 Mio.
Freie Liquidität	EUR	375,2 Mio.	EUR	181,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		22,3 %		23,6 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		91,6 %		96,3 %
Ausgabepreis	EUR	51,64	EUR	53,29
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	49,18	EUR	50,75
Renditekennzahlen[6]				
Bruttoertrag[7]		5,3 %		6,4 %
Nettoertrag[7]		3,9 %		4,9 %
Wertveränderung[7]		–3,2 %		1,5 %
Liquidität		0,2 %		–0,3 %
Anlageerfolg[8]		–1,5 %		1,7 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe[9]		4[10]		6
Verkäufe[9]		—		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	220,8 Mio.	EUR	206,2 Mio.
Gesamtkostenquote[11]		1,06 %		1,05 %
Ausschüttungsstichtag		10.6.2021		10.6.2020
Ausschüttung je Anteil	EUR	0,50	EUR	0,80
Anlageerfolg je Anteil	EUR	–0,77	EUR	0,86
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung)[8]		1,3 % p. a.		2,2 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)[12]	EUR	0,1000	EUR	0,1600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)[12]	EUR	0,0250	EUR	0,0400

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.
[2] Zum anteiligen Verkehrswert.
[3] Davon elf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.
[4] Davon 13 Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.
[5] Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.
[6] Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2020 / 2021 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.
[7] Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
[8] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
[9] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 55.
[10] Bei einem Ankauf handelt es sich um den Zukauf eines 2 %-Anteils an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft, die ein Einzelhandelsobjekt hält. Er hat keinen Einfluss auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften.
[11] Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.
[12] Einzelheiten ab Seite 76 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[1]

zum 31. März 2021
des UniImmo: Global

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung 4
II Jahresbericht 8
1 Tätigkeitsbericht 8
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte 8
1.2 Portfoliostrategie 11
1.3 Immobilienaktivitäten 11
1.4 Fondsvermögen (netto) 14
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung 14
1.6 Renditekennzahlen 15
1.7 Portfoliostruktur Immobilien 17
1.8 Portfoliostruktur Liquidität 22
1.9 Portfoliostruktur Kredite 23
1.10 Devisenkurssicherung 23
1.11 Risikobericht 25
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre 27
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung 28
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung 28
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis 34
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe 55
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht 55
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 56
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 59
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung 60
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen 64
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen 65
8 Anhang 67
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 72
III Sonstiges 76
1 Steuerliche Hinweise 76
2 Organe und Abschlussprüfer 82
3 Investitionsstandorte 86

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

Fotos in diesem Bericht:
Sydney NSW, 155 Clarence Street (Australien)

[1] Zeitraum 1.4.2020 – 31.3.2021

I Bericht der Geschäftsführung

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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniImmo: Global hat das Geschäftsjahr 2020 / 2021 mit einem leicht negativen Ergebnis abgeschlossen. Die Wertentwicklung unseres international investierenden Fonds liegt in den zurückliegenden zwölf Monaten zum 31.3.2021 bei – 1,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2020) hatte der Anlageerfolg 1,7 % betragen. Der aktuelle Rückgang der Wertentwicklung ist im Wesentlichen auf die pandemiebedingten Abwertungen im US-Hotelportfolio zurückzuführen.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss inklusive Ertragsausgleich von EUR 220,8 Mio. gegenüber EUR 206,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Fondsvermögen (netto) beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020 / 2021 auf EUR 3.825,2 Mio. und stieg damit um 2,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 3.727,2 Mio.). Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 375,2 Mio., was 9,81 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, jederzeit die Rücknahme von Anteilen zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld hat sich die breite Streuung des Portfolios des UniImmo: Global bewährt. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 55 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 14 Ländermärkte auf. Die Aufteilung nach Branchen und die Beimischung von Immobilien in den Nutzungsarten Einzelhandel (19,5 %), Hotel (15,2 %) und Logistik (8,2 %) soll das Risiko des Portfolios, das zu 57,1 % Büroimmobilien umfasst, zusätzlich reduzieren. So konnten beispielsweise die Abwertungen im US-Hotelportfolio durch positive Wertveränderungen bei diversen Büroimmobilien teilweise ausgeglichen werden.

Im Berichtszeitraum konnte der Immobilienbestand durch den wirtschaftlichen Übergang von zwei Logistikimmobilien in Deutschland, eine in Leipzig und eine in Roßtal, sowie eine projektierte Logistikimmobilie in Wijchen (Niederlande) ausgebaut werden. Des Weiteren wurde ein 2 %-Anteil an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft, die ein Einzelhandelsobjekt hält, erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug EUR 169,1 Mio. Verkäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 91,6 %. Im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 / 2021 konnten insgesamt 56.563 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden.

Im aktuellen Scope-Rating vom 9.6.2021 wurde der UniImmo: Global mit der Note „bb_{AIF}“ bewertet.

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

Die globale Verbreitung des Coronavirus und seiner hochinfektiösen Mutationen hat zu teilweise deutlichen Einschnitten der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Im Berichtszeitraum befanden sich viele europäische Länder zum wiederholten Male im Lockdown. Gleichzeitig wurden bereits mit Ausbruch der Pandemie umfangreiche staatliche Unterstützungsprogramme für betroffene Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet. Zudem starteten weltweit Impfprogramme gegen das Coronavirus.

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

Die Nachfrage nach **Büroflächen** hängt – und das gilt nicht nur in diesen herausfordernden Zeiten – in entscheidendem Maße von den Konjunkturerwartungen der Nutzer ab. In einer längeren Rezession könnten sich infolge von zurückgestellten Expansionsplänen oder bei vermehrter Anzahl von Insolvenzen naturgemäß auch auf den Büromärkten Effekte auf die Flächennachfrage zeigen.

Das Arbeiten im Homeoffice hat während der Pandemie erheblich an Bedeutung gewonnen. Jedoch werden klassische Büroarbeitsplätze keineswegs zum Auslaufmodell. Langfristig gesicherte Büroflächen werden für Unternehmen in Zukunft weiterhin wesentlicher Bestandteil eines hybriden Arbeitsplatz-Ökosystems sein: als Ankerfläche für Markenidentität, Talentmagnet und für die Ausführung unabdingbarer Präsenzfunktionen. Diese Ankerflächen werden ergänzt um flexible, mobile und zunehmend digitalbasierte Arbeitsplatzmodelle in einem Verhältnis, das sich branchenabhängig in den kommenden Jahren herausbilden wird.

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

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

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

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zugleich leidet die Assetklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Die Rahmenbedingungen und

Prognosen ändern sich nahezu wöchentlich, die Branche kann aktuell nur „auf Sicht" fahren. Wir haben unsere Planung an dieses unsichere Umfeld angepasst und Objektstrategien auf den Prüfstand gestellt. Aufgrund unserer Funktion als Treuhänder und der komplexen Situation gehen wir dabei mit Bedacht vor und suchen nach ausgewogenen Lösungen, die sowohl unsere Anleger als auch unsere Hotelpartner zufriedenstellen. Wir handeln dabei objektbezogen und mit Augenmaß. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Fest steht: Die Pandemie hat zu einer unverschuldeten Krise geführt und ist eine zeitlich begrenzte Herausforderung für die Hotellerie, keine strukturelle Krise.

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

Welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf den **UniImmo: Global** haben wird, hängt insbesondere von der Dauer der Pandemie und den dadurch entstehenden Auswirkungen in der Realwirtschaft ab. Bisher sind nur einige wenige Objekte aus dem Portfolio von der Pandemie besonders betroffen: So hat das „Courtyard New York Downtown Manhattan / World Trade Center" in New York City (New York / USA) aufgrund der massiven Infektionszahlen in New York City mit einem besonders drastischen Nachfragerückgang zu kämpfen. Das im April 2018 eröffnete „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton" in Portland (Oregon / USA) wurde mitten in der Einführungsphase von der Pandemie getroffen. Hinzu kamen noch anhaltende soziale Unruhen im unmittelbaren Objektumfeld. Aus dieser Situation heraus hat der Pächter sich entschieden, den Hotelbetrieb im Juni 2020 vertragswidrig und permanent einzustellen. Da die Immobilie an einem hervorragenden Hotelstandort im Innenstadtbereich von Portland liegt und von einer sehr hohen baulichen Qualität ist, schreiten bereits gute Neuverpachtungsverhandlungen mit bekannten Hotelbetreibern voran. Den vorübergehenden Leerstand und die Pachtausfälle mussten die externen Sachverständigen dennoch in der Bewertung 2020 berücksichtigen.

Grundsätzlich verfügt der UniImmo: Global über ein breit diversifiziertes Portfolio über viele Länder und Städte hinweg sowie aktuell über eine sehr gute Vermietungsquote. Er weist eine entsprechend hohe Resilienz gegenüber Krisen auf.

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

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

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

Nachhaltigkeit

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

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

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

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO_2-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Ebenso wird die Entwicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

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

Hamburg, im Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Dr. Christoph Holzmann

Volker Noack

Jörn Stobbe

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

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

Deutsche Büromärkte

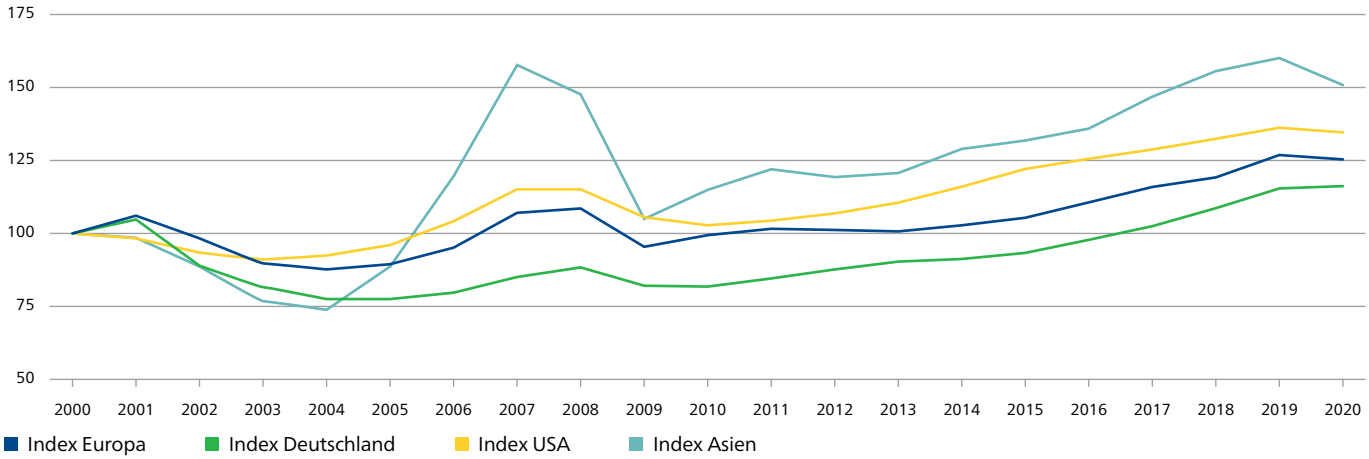
Auf den fünf größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München machte sich die Corona-Pandemie im Jahr 2020 durch eine rückläufige Flächennachfrage und einen Rückgang der Mietvertragsabschlüsse bemerkbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle ging der summierte Flächenumsatz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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz

Spitzenmietpreisentwicklung [1] für Büroflächen



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

[1] Index-Basisjahr 2000.

im stationären Einzelhandel niedriger als im Vorjahr. Profitiert von der Krise haben in Deutschland ebenfalls der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im Jahresverlauf 2020 dennoch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

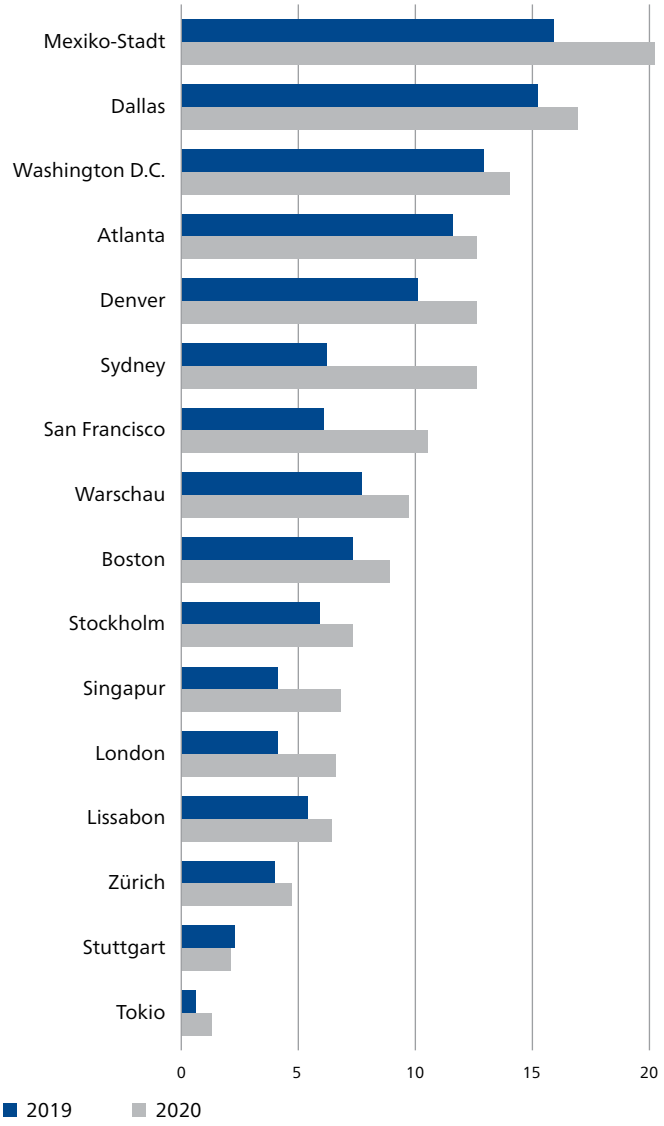
Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten brach im Jahr 2020 im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen nahezu vollständig ein. Einige Feriendestinationen zeigten während der Sommerferienzeit eine Erholung der Auslastung und des Zimmererlöses, wovon die fünf größten deutschen Metropolen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

Außereuropäische Immobilienmärkte

Auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten hat sich die äußerst positive Entwicklung der letzten Jahre coronabedingt nicht fortgesetzt. Die durchschnittliche Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Ende des vierten Quartals 2019 aufgrund der rückläufigen Nachfrage merklich an, die Spitzenmietpreise gingen im gleichen Zeitraum im Durchschnitt jedoch nur geringfügig zurück. Mietpreiswachstum war noch immer u. a. in Boston (Massachusetts / USA), Miami (Florida / USA) und Sacramento (Kalifornien / USA) festzustellen.

Die Corona-Pandemie zeigte im Jahr 2020 deutliche Auswirkungen auf den Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko). So ging die Büroflächennachfrage auf einen historisch niedrigen Stand zurück. Die Leerstandsrate stieg dementsprechend im Jahresverlauf um fast 4,4 Prozentpunkte auf gut 20,2 % am Ende des vierten Quartals 2020 an. Die erzielbaren Spitzenmieten gingen im gleichen Zeitraum um 3,4 % zurück.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Global (in %)



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

In Tokio (Japan) war die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie gedämpft. Gleichzeitig trug die hohe Zahl an Neubaufertigstellungen dazu bei, dass die Leerstandsrate am Jahresende 2020 spürbar anstieg. Mit einem Wert von 1,3 % war die Leerstandsrate aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Spitzenmieten lagen am Ende des vierten Quartals 2020 leicht unter dem Wert des Vorjahresquartals.

In Sydney (Australien) führte die hohe Neubautätigkeit im Jahr 2020 zu einer deutlichen Ausweitung des Büroflächen-

angebots. Damit traf das neue Flächenangebot auf eine coronabedingt geschwächte Nachfragesituation. Vor diesem Hintergrund stieg die Leerstandsrate in Sydney im Jahresvergleich um 640 Basispunkte auf 12,6 %. Folglich ließ sich ein deutlicher Rückgang der Spitzenmieten um 15,1 % registrieren.

Im südostasiatischen Stadtstaat Singapur war die Nachfrage auf dem Büromarkt im Jahr 2020 infolge der Unsicherheiten durch die Coronakrise stark rückläufig. Die Fertigstellung von zahlreichen neuen Büroflächen führte zusammen mit der schwächeren Nachfrage aber nur zu einem vergleichsweise leichten Anstieg der Leerstandsrate um 260 Basispunkte auf 6,8 %. Gleichzeitig korrigierten die Spitzenmieten allerdings um 10,2 %.

Immobilien-Investitionsmärkte

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

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien am Jahresende 2020 bei EUR 183,6 Mrd., womit es um 22,0 % geringer ausfiel als im Jahr 2019. In Deutschland wurden im Jahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 45,5 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Coronabedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland aber dennoch 16,2 % unter dem hohen Wert des Vorjahres.

Auf dem amerikanischen Kontinent erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2020 einen Wert von EUR 176,5 Mrd. Damit lag es infolge der Coronakrise um 41,9 % unter dem Ergebnis des Jahres 2019.

In der Region Asien-Pazifik wurden im Jahr 2020 EUR 107,0 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Das entspricht einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 22,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Ausblick

Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2020 weitgehend stabil. Vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit eines Impfstoffes gegen das Coronavirus sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung wird eine Belebung der Immobilienmärkte in der zweiten Jahreshälfte 2021 angenommen. Auch die Investmentmärkte werden sich relativ dynamisch entwickeln und die Preise für Immobilien dürften im Jahresverlauf vielerorts steigen.

Geld- und Kapitalmarkt

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

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

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

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

1.2 Portfoliostrategie

Der UniImmo: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt weniger als die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Der verbleibende Anteil des Portfolios befindet sich in Amerika sowie in der Region Asien-Pazifik.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsländern. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen Investments in die Immobilienmärkte hoch entwickelter Volkswirtschaften (Core-Länder) mit einem Portfolioanteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in die Immobilienmärkte sich entwickelnder Volkswirtschaften (Emerging-Länder) investieren. Diese weisen besonders gute Wachstumschancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in sogenannte Core-Plus-Länder (Polen, Tschechien etc.) stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für Core-Plus-Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

Büroobjekte stehen für den Fonds im Fokus. Ergänzt wird das Portfolio durch Shopping-Center, Hotelimmobilien sowie durch die Beimischung von weiteren Nutzungsarten wie Logistik.

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung von Immobilienentwicklungen oder des Erwerbs von Immobilien im Bau nutzen. Auf diese Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich, und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrags innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsgelegenheiten zu nutzen. In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim UniImmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomieterträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

Der UniImmo: Global verfügt insgesamt über solide Voraussetzungen, um stabil auch durch die aktuell herausfordernde Marktphase zu kommen und anschließend wieder an Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen zu partizipieren.

1.3 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des UniImmo: Global durch den Erwerb von zwei Logistikimmobilien in Deutschland und einer projektierten Logistikimmobilie in den Niederlanden weiter ausgebaut. Zudem konnte der Zukauf eines 2 %-Anteils an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft realisiert werden, die ein Einzelhandesobjekt in Deutschland hält. Die Gesamt-investition betrug EUR 169,1 Mio. Verkäufe sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

Immobilienentwicklungen

Almere, „Matterhorn-Almere“
Der Ankauf der Logistrial Real Estate AG von der Garbe Industrial Real Estate wurde am 24.1.2020 beurkundet. Damit verbunden war der Erwerb eines Logistikportfolios, bestehend aus 13 Bestandsimmobilien und sechs Projektentwicklungen. Davon sind vier Immobilien für das Portfolio des

UniImmo: Global vorgesehen. Eins dieser Objekte ist das Logistikzentrum in der Gemeinde Almere (Niederlande) im Großraum Amsterdam. Es wird für den zukünftigen Mieter Flamco B.V. entwickelt und soll künftig über rund 33.180 m² Mietfläche sowie 290 Stellplätze verfügen. Fertigstellung und wirtschaftlicher Übergang sind für das zweite Quartal 2021 geplant. Für das Logistikzentrum wird ein BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat angestrebt.

Berkel en Rodenrijs, „Fource"

Am 2.12.2019 hat Union Investment für den Fonds im Rahmen eines Forward Funding Agreements eine Logistikimmobilie in der Gemeinde Berkel en Rodenrijs (Niederlande) im Raum Rotterdam kaufvertraglich gesichert. Das Logistikzentrum wurde bis Ende 2020 für den Mieter Fource Logistics entwickelt. Zu den rund 53.451 m² Mietfläche gehören etwa 48.512 m² Lager- und 2.461 m² Mezzaninfläche sowie weitere 2.478 m² für Büros. Hinzu kommen 52 Ladetore und 333 Pkw-Stellplätze. Eines der baulichen Highlights wird eine Brücke sein, die nicht nur als Blickfang dient, sondern den Mitarbeitern einen sicheren Gebäudezugang ermöglicht, ohne die Fahrstraße für Lkw kreuzen zu müssen. Im ersten Stock, zu dem die Brücke führt, befinden sich Büros, Umkleideräume, eine Kantine und Schulungsräume. Eine geschwungene Fassade in diesem Bereich unterstreicht den architektonischen Anspruch des Objekts. Darüber hinaus wird die Dachfläche der Immobilie teilweise mit Solarmodulen ausgestattet. Für das Logistikzentrum wird das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Excellent" angestrebt. Der wirtschaftliche Übergang für das Grundstück erfolgte ebenfalls am 2.12.2019.

München, „HbH München Nord" und „HIEX München Nord"

Am 3.10.2019 wurden die Projekte „HbH München Nord" und „HIEX München Nord" beurkundet. Dabei handelt es sich um zwei getrennte Hotelobjekte in einem siebengeschossigen Hotelkomplex, der auf einem zentrumsnahen Grundstück in der Ingolstädter Straße in München gebaut wird. Im südlichen Gebäudeteil entsteht ein Hotel der Marke „Hampton by Hilton" mit 270 Zimmern und im nördlichen Gebäudeteil das Budget-Hotel „Holiday-Inn Express" mit 258 Zimmern. Der Gesamtkomplex wird von der Primestar Hotel GmbH gepachtet. Fertigstellung und Übergabe ist für den 26.4.2022 vorgesehen.

Ankäufe

Konstanz, „LAGO"

Am 29.9.2020 erfolgte die Beurkundung des Ankaufs von weiteren 2,0 % der Anteile an der „Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG". Die Immobilien-Gesellschaft hält das Einkaufszentrum „LAGO" in Konstanz, das bereits seit 2004 zum Bestand des Fonds gehört. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und ist nur wenige Meter vom Bodensee entfernt. Die Mietfläche von 28.752 m² ist zu 100 % vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 2.10.2020.

Leipzig, „Leipzig-Schkeuditz WCC"

Der Ankauf der Logistrial Real Estate AG von der Garbe Industrial Real Estate wurde am 24.1.2020 beurkundet. Damit verbunden war der Erwerb eines Logistikportfolios, bestehend aus 13 Bestandsimmobilien und sechs Projektentwicklungen. Vier der Immobilien sind für das Portfolio des

UniImmo: Global vorgesehen. Im aktuellen Berichtszeitraum erfolgte der Nutzen-Lasten-Übergang für eines dieser Objekte. Am 30.4.2020 wurde die Immobilie „Leipzig-Schkeuditz WCC“ in Leipzig in den Bestand übernommen. Das 2007 fertiggestellte Logistik- und Bürogebäude hat eine Gesamtmietfläche von 24.346 m². Davon sind 20.725 m² Hallen- und 3.621 m² Bürofläche. Hinzu kommen 60 Docks und 167 Pkw-Stellplätze. Das Objekt hat eine besondere Lage: direkt am Leipziger Flughafen mit Vorfeldzugang. Der Frachtflughafen ist einer der wenigen in Deutschland ohne Nachtflugbeschränkungen. Zudem gibt es eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A9. Hauptmieter des Multi-Tenant-Objekts ist der Flughafen Leipzig / Halle.

Roßtal, „Buchschwabach Logistik“

Die Beurkundung zum Ankauf der Projektentwicklung erfolgte am 13.2.2020. Auf dem 125.118 m² großen Grundstück in der Gemeinde Roßtal-Buchschwabach nahe Nürnberg entstehen in zwei Abschnitten insgesamt sechs Logistikhallen mit zusammen 80.000 m² Hallenfläche und 3.000 m² Büro- und Sozialflächen. Die Baugenehmigung zur Errichtung der Immobilie wurde am 2.4.2020 erteilt. Aktuell erfolgen auf dem ursprünglich leicht abschüssigen Grundstück die umfangreichen „Cut and Fill“-Arbeiten, auch mit den Rohbauarbeiten wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist Ende September 2021 geplant. Für die Immobilie ist eine Zertifizierung nach dem Nachhaltigkeitsstandard DGNB in „Gold“ vereinbart. Hauptmieter mit einem Mietvertrag über 20,5 Jahre ist die dataform dialogservices GmbH. Das Unternehmen bietet Full-Service-Dienstleistungen im Bereich Direktmarketing an. Teile der Flächen sollen untervermietet werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.6.2020.

Wijchen, „Wijchen, Stellar Portfolio“

Am 23.12.2020 unterzeichnete Union Investment den Kaufvertrag für das niederländische „Stellar-Portfolio“, das aus einer projektierten Logistikimmobilie in Aalsmeer, einer in Utrecht und einer in Wijchen (alle in den Niederlanden) besteht. Für das Objekt in Wijchen erfolgte im aktuellen Berichtszeitraum der Übergang der Nutzen und Lasten (am 5.2.2021). Das rund 37.000 m² große Projekt wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 fertiggestellt und befindet sich im Gewerbegebiet Bijsterhuizen Zuid, nur 1,3 Kilometer vom Autobahnkreuz A326 und rund zehn Kilometer vom Binnenhafen Nijmegen entfernt. Es ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM „Very Good“ geplant.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Es wurden zwei weitere Logistikimmobilien in den Niederlanden angekauft, bei denen ein Nutzen-Lasten-Übergang nach dem Berichtszeitraum stattfinden wird.

Verkäufe, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang nicht im Berichtszeitraum liegt, wurden nicht getätigt.

Vermietungssituation

Per 31.3.2021 liegt die Vermietungsquote nach Mietertrag bei 91,6 %. Im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 / 2021 konnten insgesamt 56.563 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden.

Ein guter Erfolg im vergangenen Geschäftsjahr war die Neuvermietung von rund 1.400 m² Mietfläche an ein international tätiges Ingenieurbüro in der Büroimmobilie „Ten 10th Street“, Atlanta (Georgia / USA). Der bereits im Objekt ansässige Mieter erweitert seine Bürofläche im Gebäude und stabilisiert damit die nahezu Vollvermietung der Immobilie. Weiterhin hervorzuheben ist die Mietver-

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Art der Nutzung	voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung		
München, „HbH München Nord“	Hotel	4/2022
München, „HIEX München Nord“	Hotel	4/2022
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung		
Aalsmeer, Zwitserlandstraat 1 & 3, „Aalsmeer, Stellar Portfolio“	Logistik	5/2022
Almere, „Matterhorn-Almere“	Logistik	5/2021
Utrecht, Kantonnaleweg 1, „Utrecht, Stellar Portfolio“	Logistik	10/2023
Verkäufe		
Es haben keine Verkäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden.		

tragsverlängerung von etwa 3.500 m² in der Büroimmobilie „STEP 6" in Stuttgart-Vaihingen an ein Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche. Zusammen mit den anderen Mietvertragsverlängerungen von 2.000 m² im Objekt wird die Ertragssicherheit langfristig gesteigert.

Signifikante Vermietungserfolge waren außerdem die Mietvertragsverlängerungen und damit die weitere Bindung von zwei bedeutenden Mietern an die Büroimmobilie „West-Park" in Zürich (Schweiz) für Flächen von insgesamt ca. 8.370 m² sowie die Neu- und Anschlussvermietungen von einer Fläche von insgesamt 7.250 m² in der Büroimmobilie „Reforma 265" in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) an diverse Mieter. Weitere Vermietungserfolge waren Neu- und Anschlussvermietungen in der Büroimmobilie „Vision Crest Commercial" in Singapur (Singapur), bei der u. a. ein Finanzunternehmen mit einer Fläche von ca. 3.780 m² auf lange Zeit an das Objekt gebunden werden konnte.

Weitere bedeutende Neu- und Anschlussvermietungen gab es sowohl innerhalb als auch außerhalb Europas. Innerhalb Europas sind hier vor allem die Büroobjekte „Horizon Plaza" in Warschau (Polen) und „Torre Oriente" in Lissabon (Portugal) sowie die Shopping-Center „3 Stawy" in Kattowitz (Polen) und „Forum Mersin" in Mersin (Türkei) zu nennen, bei denen es jeweils gelungen ist, Anschlussvermietungen bzw. Vertragsverlängerungen wie auch Neuvermietungen von insgesamt mehr als 12.000 m² zu erzielen. Vertragsverlängerungen außerhalb Europas wurden vor allem in den Büroobjekten „Torre Mayor", „Dos Patios" und „Montes Urales III", alle drei in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko), sowie in dem Büroobjekt 2000 McKinney Avenue in Dallas (Texas / USA) erzielt.

Auch zukünftig wird das Hauptaugenmerk im Bereich der aktiven Asset-Management-Tätigkeiten liegen. Fokus des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote auf dem gegenwärtig hohen Niveau zu stabilisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen auch marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaukostenzuschüsse gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert für die Fondsanleger jedoch mittel- und langfristig die Ausschüttungsbasis durch die Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 73.441.688 am 31.3.2020 auf 77.787.345 am 31.3.2021 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 5.832.703 Anteile im Wert von EUR 294,7 Mio. ausgegeben und 1.487.046 Anteile in Höhe von EUR 74,0 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 10.6.2020 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 in Höhe von EUR 58,8 Mio. wurden EUR 46,1 Mio. oder 74,4 % wieder in UniImmo: Global-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich von EUR 220,8 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 3.727,2 Mio. auf EUR 3.825,2 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 2,6 %.

1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

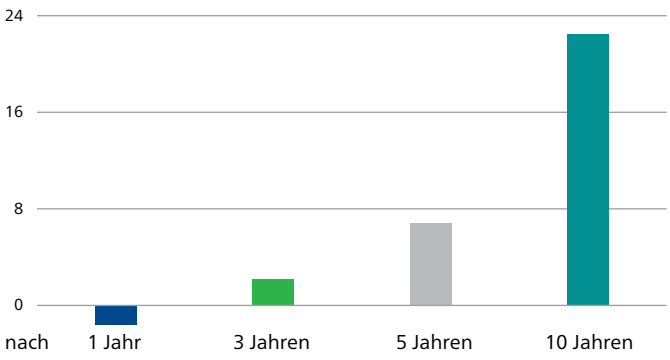
Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines UniImmo: Global-Anteils beträgt zum 31.3.2021 EUR 49,18, der Ausgabepreis EUR 51,64. Unter Berücksichtigung der am 10.6.2020 erfolgten Endausschüttung in Höhe von EUR 0,80 je Anteil für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 / 2021 auf EUR –0,77 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Ergebnis von –1,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 wird am 10.6.2021 EUR 0,50 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind auf Anlegerebene EUR 0,40 oder 80 % aufgrund der Immobilienteilfreistellung steuerfrei.[1]

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote"). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 1,06 %.

[1] Einzelheiten ab Seite 76 unter „Steuerliche Hinweise".

Wertentwicklung[1] (in %)



[1] Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.2004: 53,05 %.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

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

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 16) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2021. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

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

Durch Abwertungen und Verkaufseffekte ergaben sich im Gesamtfonds negative Wertveränderungen von – 3,2 % (Vorjahr: 1,5 %). Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um – 0,2 Prozentpunkte (Vorjahr: – 1,3 Prozentpunkte) verringert.

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen haben sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von – 0,5 % (Vorjahr: – 1,9 %) ergeben.

Die Immobiliengesamtrendite des UniImmo: Global beträgt für den Berichtszeitraum – 0,8 % (Vorjahr: 3,8 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,2 % (Vorjahr: – 0,3 %). Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes.

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)[1]

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	285.927.954	243.749.480	65.332.037	906.393.837	461.096.710	1.962.500.018
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	349.657.201	68.499.594	220.551.055	456.419.716	652.533.019	1.747.660.586
Immobilien gesamt	**635.585.155**	**312.249.074**	**285.883.092**	**1.362.813.553**	**1.113.629.729**	**3.710.160.604**
Liquidität	822.660.525	3.322.767	11.360.560	57.937.056	94.897.546	990.178.454
Kreditvolumen	– 10.508.698	– 122.634.997	– 88.009.958	– 584.207.254	– 42.861.620	– 848.222.527
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	**1.447.736.982**	**192.936.844**	**209.233.694**	**836.543.355**	**1.165.665.655**	**3.852.116.531**

[1] Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen reduzierte sich im Berichtszeitraum um 3,4 % von EUR 2.063,9 Mio. auf EUR 1.994,6 Mio. Es setzt sich am 31.3.2021 aus 20 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 35 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 1.261,2 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

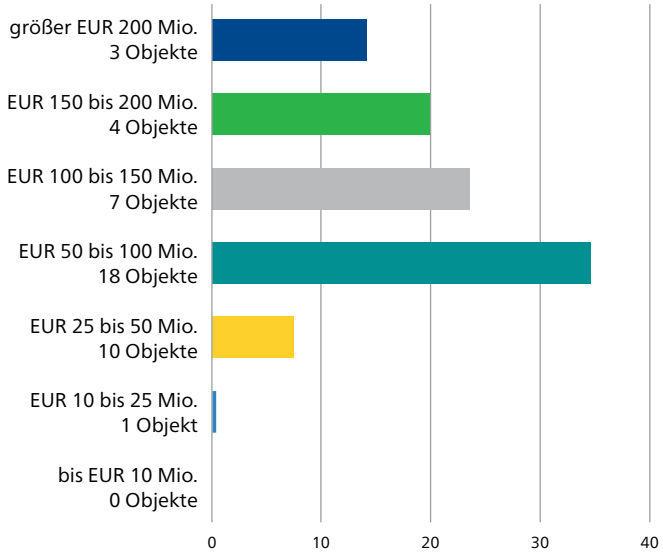
Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 86,4 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.220.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 804.874 m² auf 880.652 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 91,6 % des Mietertrages oder 92,0 % der Gesamtnutzfläche.

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

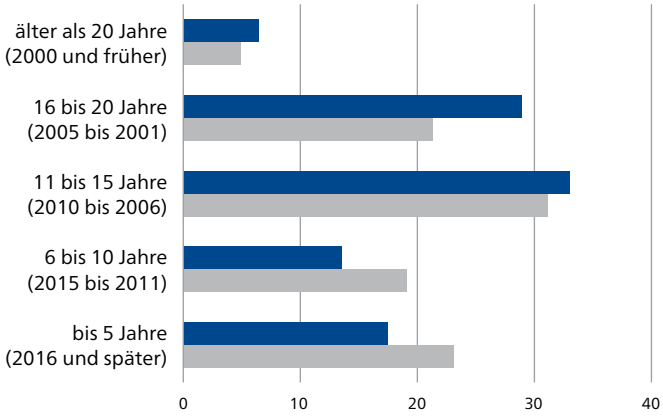
New York City (New York), 412 West 14th Street
Die Gesamtfläche reduzierte sich durch Anpassung des Aufmaßes um 330 m².

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen[1] (in %)



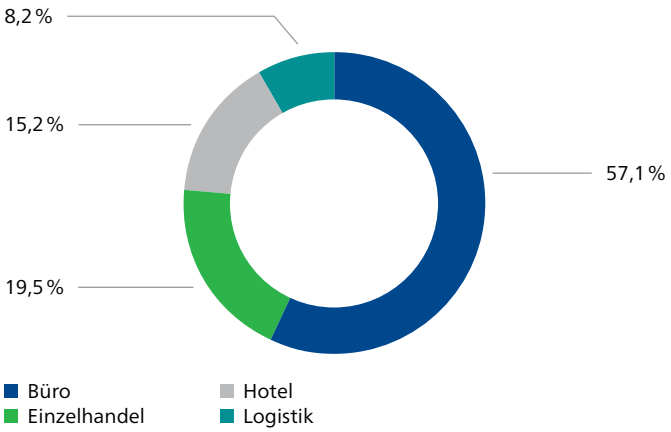
[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Grundstücke zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung [1]



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.146,3 Mio.
Einzelhandel	732,8 Mio.
Hotel	569,2 Mio.
Logistik	309,0 Mio.
Gesamt	**3.757,3 Mio.**

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte [1]

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Rhein-Main	130,4	3,5
Rhein-Ruhr	61,5	1,6
Stuttgart	109,0	2,9
Sonstige deutsche Städte	363,2	9,7
Deutschland gesamt	**664,1**	**17,7**
Australien	134,5	3,6
Großbritannien	306,7	8,2
Japan	67,9	1,8
Mexiko	322,7	8,6
Niederlande	86,1	2,3
Österreich	36,9	1,0
Polen	133,0	3,5
Portugal	73,6	2,0
Schweden	69,2	1,8
Schweiz	167,3	4,5
Singapur	192,3	5,1
Türkei	184,5	4,9
USA	1.318,6	35,1
Ausland gesamt	**3.093,2**	**82,3**
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**3.757,3**	**100,0**

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

Officeworks

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Deutschland	Groß-britannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	664.059.950	306.680.756	322.668.480	1.318.645.337	1.145.212.408	3.757.266.931
Gutachterliche Bewertungsmieten [1]	35.001.243	17.358.744	24.969.633	89.915.712	72.258.503	239.503.835
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	18.909.100	3.324.494	—	4.209.991	89.915.045	116.358.630
Sonstige positive Wertveränderungen	7.467.355	3.452.380	11.369.862	9.631.059	12.900.781	44.821.437
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–933085	–2.694.887	–10.384.177	–109.622.403	–43.000.000	–166.634.551
Sonstige negative Wertveränderungen	–3615626	—	—	–4.226.664	–12.988.646	–20.830.935
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	17.976.015	629.608	–10.384.177	–105.412.412	46.915.045	–50.275.921
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	3.851.730	3.452.380	11.369.862	5.404.394	–87.865	23.990.502

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Währung, in der die Bewertung der Immobilien erfolgt.
[1] Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben [1] und Vermietungsquoten [2] (in %)

	Deutschland	Groß-britannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote						
Hotel	0,0	0,0	—	24,6	—	17,0
Büro	3,2	0,0	12,5	2,5	17,9	8,4
Kfz	2,2	0,0	0,0	3,8	20,9	5,9
Handel / Gastronomie	0,6	0,0	2,6	8,2	7,2	5,8
Freizeit	0,0	—	—	0,0	7,1	3,2
Industrie (Lager, Hallen) [3]	1,1	—	4,4	49,8	2,5	1,5
Wohnen	0,0	—	—	—	—	0,0
Andere	10,3	—	33,3	0,0	5,2	7,5
Vermietungsquote	**98,6**	**100,0**	**88,1**	**91,9**	**87,4**	**91,6**

[1] Jahresbruttomietertrag.
[2] Nach Mietertrag.
[3] Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten [1] (in %)

	Deutschland	Groß-britannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	18,5	60,2	92,0	57,8	50,3	54,1
Handel / Gastronomie	31,1	0,6	5,0	9,8	41,5	21,5
Hotel	10,4	38,9	—	28,0	—	14,4
Industrie (Lager, Hallen) [2]	28,8	—	0,7	0,0	4,5	5,4
Kfz	8,5	0,3	1,8	3,7	1,7	3,2
Freizeit	2,1	—	—	0,7	1,2	0,9
Wohnen	0,2	—	—	—	—	0,0
Andere	0,5	—	0,5	0,1	0,7	0,4

[1] Jahresnettomietertrag.
[2] Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge[1] (in %)

	Deutschland	Groß-britannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	—	—	1,9	3,9	0,1	1,6
2021	1,5	—	10,1	0,6	26,3	9,6
2022	8,6	0,6	12,6	9,5	19,0	11,9
2023	11,8	—	14,0	22,3	10,4	14,3
2024	15,7	—	4,3	10,0	16,2	11,3
2025	2,1	—	7,8	18,5	18,6	13,4
2026	12,2	—	28,0	1,4	0,4	5,4
2027	11,6	60,5	1,6	1,3	0,1	7,6
2028	1,7	—	1,6	0,3	2,0	1,1
2029	12,7	—	12,4	1,9	0,5	4,0
2030	—	27,7	4,4	—	1,2	3,2
2031 +	22,1	11,2	1,2	30,2	5,2	16,6

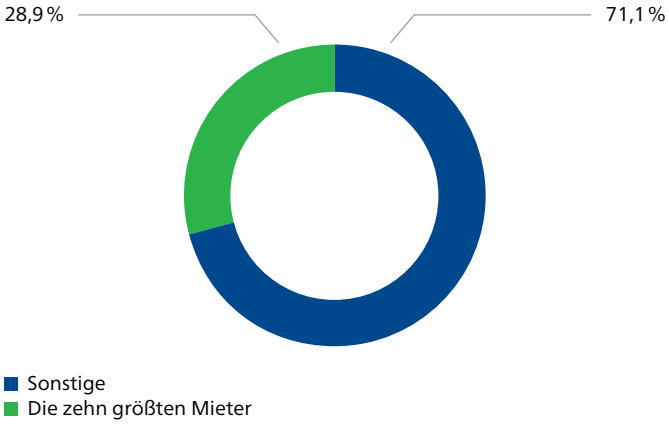
[1] Jahresnettomietertrag.

Leerstandsangaben einzelner Objekte[1]

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Brutto-sollmietertrag[2] des Objektes in % zum 31.3.2021	Anteil am Brutto-sollmietertrag[2] des Objektes in % zum 31.3.2020	Leerstehende Mietfläche in m²	Anteil am Brutto-sollmietertrag[2] des Fonds in % zum 31.3.2021
19	Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	100,00	0,00	18.798	2,14

[1] Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.
[2] Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)[1]



Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Hotel	11,1
Banken / Finanzdienstleistungen	6,7
Automobilbranche / Transportunternehmen	4,8
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	3,3
Gesundheitswesen	2,1
Sonstige	0,9

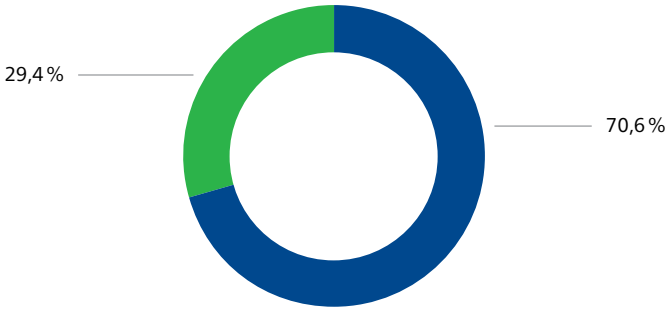
[1] Jahresnettomietertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

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

Struktur der Liquiditätsanlagen



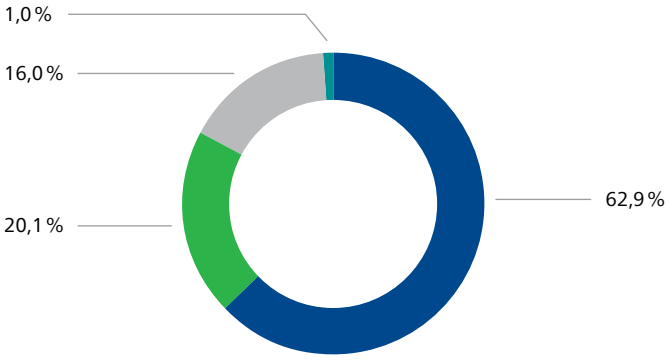
100 % = EUR 873,6 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 22,8 %
Fondsvermögen (netto): EUR 3.825,2 Mio.

- UIN-Fonds Nr. 554
- Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance[1]	ø-Zins
Täglich fällige Gelder	257,1	—	–0,4 %
UIN-Fonds Nr. 554	616,6	0,85 %	—

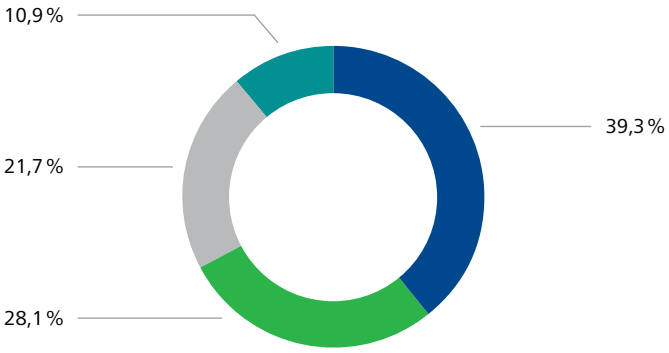
[1] Performance seit 1.4.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



- Festverzinsliche Anleihen
- Floater
- Pfandbriefe
- Kasse/Termingelder

Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



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

Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

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

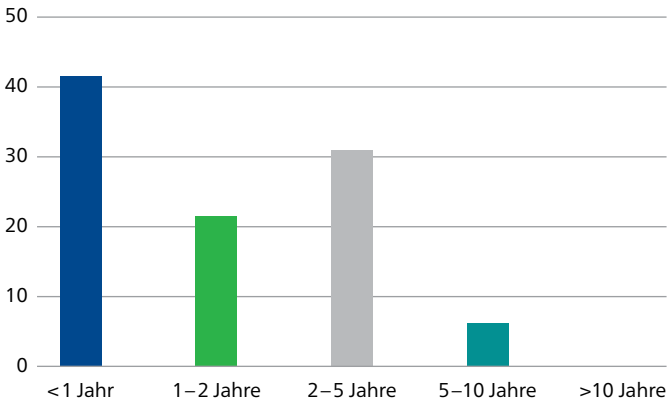
1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite [1] (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd-finanzierungs-quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	—	—
EUR-Kredite (Inland)	9.321	0,3
GBP-Kredite [2]	127.979	3,4
SEK-Kredite [2]	30.094	0,8
USD-Kredite [2]	670.635	17,8
Summe [3]	**838.029**	**22,3**

[1] Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.
[2] Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2021 bewertet.
[3] Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 286.186, 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

	AUD	CAD	CHF	GBP	JPY	MXN	PLN	SEK	SGD	USD
Vermögenswerte in Landeswährung in Mio. (brutto)	**207,6**	**0,0**	**175,1**	**284,1**	**10.821,4**	**–31,1**	**–7,8**	**421,6**	**305,2**	**1.767,3**
• davon Kredite in %	0,0	0,0	0,0	38,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,8
• davon Devisentermingeschäfte in %	96,6	0,0	93,1	58,3	92,8	0,0	0,0	90,4	98,8	70,7
• davon Non-Deliverable Forwards in %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
• davon ungesichert in %	3,4	100,0	6,9	3,4	7,2	100,0	100,0	9,6	1,2	–3,5
Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	**3,5**	**0,0**	**4,1**	**8,7**	**2,2**	**0,0**	**0,0**	**1,1**	**5,1**	**39,3**
Währungsrisiko										
• Offene Währungspositionen (in TEUR)	4.598,4	1,6	10.931,7	11.260,3	6.018,6	–1.292,8	–1.684,3	3.966,6	2.373,6	–52.018,3
• Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	0,12	0,00	0,29	0,29	0,16	–0,03	–0,04	0,10	0,06	1,36

1.11 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie die 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 UniImmo: Global geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert. Ein Großteil der Liquidität im UniImmo: Global wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

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

Währungsrisiken

Der UniImmo: Global 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 bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie

Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im UniImmo: Global intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

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

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig, mindestens einmal monatlich aktualisiert.

Durch den seit November andauernden Lockdown ist die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, weiterhin angespannt. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

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

Die Immobilienmärkte sind weiterhin durch das vorhandene Krisenumfeld beeinträchtigt.

Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten stehen weltweit auf einem im Vergleich zum Vor-Corona-Markt geringen Niveau. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind im aktuellen Marktgeschehen zunehmend differenziert zu betrachten.

Zum einen kann festgestellt werden, dass sich der positive bzw. stabile Wertverlauf der Immobilien im Büro- und Logistik-Segment seit Beginn der Krisensituation zunehmend verstetigt hat. In den Segmenten Einzelhandel und Hotel hat sich die Entwicklung der Verkehrswerte nach einer im letzten Jahr tendenziell negativen Veränderung in den letzten Monaten vor allem im Hotel-Segment weitestgehend stabilisiert - dies in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten.

Der weitere Verlauf der Krise und der damit einhergehenden makroökonomischen Verwerfungen sowie der Erholungspfad der Volkswirtschaften bleiben abzuwarten. Damit einhergehend ebenso der konkrete Einfluss auf die jeweiligen Immobilienmärkte mit ihren nutzungs- und länderspezifischen Besonderheiten.

Mit der Erhöhung der Impfquoten in den jeweiligen Ländern ist zu erwarten, dass sich die allgemeine Situation normalisiert. Dies wird sich sodann entsprechend auf die Immobilienmärkte stabilisierend auswirken.

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

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des UniImmo: Global im Mehrjahresvergleich

	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	1.994,6	2.063,9	1.879,4	1.671,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]	1.261,2	1.242,9	1.179,9	1.056,3
Liquiditätsanlagen	872,9	801,1	824,1	769,0
Sonstige Vermögensgegenstände	529,2	557,3	484,8	546,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	832,6	938,0	837,7	571,5
Fondsvermögen (netto)	**3.825,2**	**3.727,2**	**3.530,5**	**3.471,9**
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	77,8	73,4	69,4	68,7
Anteilwert (EUR)	49,18	50,75	50,89	50,56
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,50	0,80	1,00	1,20
Tag der Ausschüttung	10.6.2021	10.6.2020	13.6.2019	14.6.2018

[1] Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Immobilien** (s. Seite 34 – 37)				
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.472.927.614,78	1.893.377.614,78		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	73.732.130,70	73.732.130,70		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	1.750,01	27.496.635,23		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**1.546.661.495,49**		**1.994.606.380,71**	**52,14**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (s. Seite 36 – 53)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	545.618.907,38	1.153.408.752,72		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	107.797.324,03	107.797.324,03		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**653.416.231,41**		**1.261.206.076,75**	**32,97**
III.	**Liquiditätsanlagen** (s. Seite 22, 55)				
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	111.279.928,11	256.305.091,62		
	2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	616.555.872,90		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**111.279.928,11**		**872.860.964,52**	**22,82**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 56)				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	25.864.687,12	40.211.763,03		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	225.280.792,64	362.004.940,39		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	8.710,85	8.710,85		
	4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	27.334.103,87 8.373.881,56 23.825.134,81	35.707.985,43		
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	6.136.132,65	91.276.928,34		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**281.115.458,07**		**529.210.328,04**	**13,84**
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.				**4.657.883.750,02**	**121,77**

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Verbindlichkeiten aus** (s. Seite 23, 56)				
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	−620.491.248,32	−620.491.248,32		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	−111.723,97	−4.933.839,67		
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	−41.435.623,53	−48.872.873,56		
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	−3.236.439,07	−33.456.110,68		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**−665.275.034,89**		**−707.754.072,23**	**−18,51**
II.	**Rückstellungen** (s. Seite 56) (davon in Fremdwährung)	−102.567.090,87		−124.887.959,73	−3,27
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**−102.567.090,87**		**−124.887.959,73**	**−3,27**
Summe Schulden I.–II.				**−832.642.031,96**	**−21,77**
C	**Fondsvermögen (netto)**			**3.825.241.718,06**	**100,00**
Anteilwert (EUR)					49,18
Umlaufende Anteile (Stück)					77.787.345

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

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2021 [1]			
Australischer Dollar	AUD 1,54270	Polnischer Zloty	PLN 4,63700
Britisches Pfund	GBP 0,85170	Schwedische Krone	SEK 10,243
Japanischer Yen	JPY 129,83610	Schweizer Franken	CHF 1,10590
Kanadischer Dollar	CAD 1,4769	Singapur-Dollar	SGD 1,57860
Mexikanischer Peso	MXN 24,04190	US-Dollar	USD 1,17520

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um EUR 69,3 Mio. auf EUR 1.994,6 Mio. Hierin sind ein Ankauf, Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 862,8 Mio. (USD 1.014,0 Mio.) auf die USA, EUR 239,9 Mio. (GBP 204,3 Mio.) auf Großbritannien, EUR 192,3 Mio. (SGD 303,5 Mio.) auf Singapur, EUR 167,3 Mio. (CHF 185,0 Mio.) auf die Schweiz, EUR 84,4 Mio. (USD 99,2 Mio.) auf Mexiko, EUR 73,0 Mio. auf die Niederlande und EUR 67,8 Mio. auf Polen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften" erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch erfolgte Ankäufe der Immobilien-Gesellschaften um EUR 18,3 Mio. auf EUR 1.261,2 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften", die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I" entnommen werden, siehe dazu Seite 55 bzw. die Seiten 34 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen" erhöhten sich um EUR 71,8 Mio. auf EUR 872,9 Mio. Davon sind EUR 245,7 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 236,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität und EUR 15,9 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 375,2 Mio. und entspricht damit 9,81 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an „Investmentanteilen" erhöhte sich um EUR 211,9 Mio. auf EUR 616,6 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände" sanken um EUR 28,1 Mio. auf EUR 529,2 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung" enthalten im Wesentlichen EUR 36,3 Mio. abzurechnende

Betriebskosten, EUR 2,3 Mio. Forderungen aus Sicherheitsleistungen und Mietforderungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. Den Forderungen aus abzurechnenden Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 28,3 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften" reduzierte sich um EUR 18,1 Mio. auf EUR 362,0 Mio. und beziffert die Forderungen aus Darlehen gegenüber Immobilien-Gesellschaften.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände" wird eine Gesellschaft (im Wert von EUR 41,2 Mio.), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, ausgewiesen. Darüber hinaus werden unrealisierte Gewinne aus Vorlaufkosten für Ankäufe in Höhe von EUR 17,5 Mio., Devisenkurssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 17,1 Mio. und Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 13,0 Mio. ausgewiesen. Die Forderungen aus Anteilscheinabsätzen belaufen sich auf EUR 0,1 Mio.

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

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten" belaufen sich insgesamt auf EUR 620,5 Mio. (davon entfallen USD 578,8 Mio. auf die USA und Mexiko sowie GBP 109,0 Mio. auf Großbritannien) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle von Fremdwährungsinvestitionen zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 9,3 Mio., SEK 308,3 Mio. und USD 209,3 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 286,2 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben" resultieren aus Ankäufen (EUR 4,7 Mio.) und Sicherheitseinbehalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung" setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 28,2 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 11,4 Mio., Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 7,1 Mio. und aus sonstigen Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,6 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen" beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 29,8 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Mexiko, Österreich, Polen, der Schweiz, Singapur und der Türkei (EUR 1,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 1,1 Mio. und Verbindlichkeiten aus Anteilrückflüssen in Höhe von EUR 0,4 Mio.

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

Rückstellungen

Die „Rückstellungen" beziehen sich hauptsächlich auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden latenten Steuern aus Capital Gains (EUR 109,5 Mio.), Kosten für externe Verwalter (EUR 5,0 Mio.), Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 4,3 Mio.), Einkommensteuern (EUR 3,8 Mio.) und noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Baumaßnahmen (EUR 0,8 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Verkaufskosten (EUR 0,4 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der UniImmo: Global 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 Objekte in Deutschland 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, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Objektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim UniImmo: Global in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	60549 Frankfurt / Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport"	7gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	G		H	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	–	■	■	■
2	34117 Kassel, Obere Königsstraße 30	5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude	G		H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	–	■	■	■
3	67590 Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen"	Logistikzentrum bestehend aus 1gesch. Lagerhalle mit 1 Mezzaningeschoss, 2gesch. Bürogebäude und 1gesch. Pförtnergebäude	G		I (95), B	5/2018	2018/ 2019	100.919	62.984	62.984	–	■	■	■
4	90574 Roßtal, Ellwanger Straße, „Buchschwabach Logistik"	2gesch. Logistik- und Bürogebäude	B	■	–	6/2020	–	125.118	–	–	–		■	
5	70563 Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17 / 1, 18, „STEP 6"	6–16gesch. Bürogebäude, Parkhaus, Tiefgarage	G		B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.725	32.725	–	■	■	■
Niederlande														
6	2651 AD Berkel en Rodenrijs, Marconisingel 5, Zeppelinstraat 16, „Fource"	Logistikzentrum bestehend aus 1gesch. Lagerhalle mit 1 Mezzaningeschoss und 2gesch. Bürogebäude	G		I (91), B	12/2019	2020	93.261	53.451	53.451	–	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
7	Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn / Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh"	Gebäudekomplex bestehend aus zwei 5gesch. Hotelgebäuden mit Gastronomienutzung und 2gesch. Restaurant	G		H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	–	■	■	■
8	London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street"	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	G		B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	–	■	■	■
Mexiko														
9	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265"	29gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G		B (90), H/G, A, I, K	9/2006	1995/ 1996	3.470	28.292	28.292	–	■	■	
Polen														
10	02–672 Warschau, Domaniewska 39a, „Horizon Plaza"	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	G		B (78), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.283	37.283	–	■	■	
Schweiz														
11	8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b, „West-Park"	7gesch. Bürogebäude, 1 Attikageschoss, 1 Untergeschoss	G		B (81), H/G, K, I, A	5/2009	2002	13.803	27.115	27.115	–		■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
–	0,0	–	4,05	7,37	2.971	1.078	406	2.772	7	–	–	– –	57,0 57,0	63.200 62.400	62.800	62.800.000,00 1,64	1
–	0,0	1,8	–	–	–	–	–	–	–	1.988	2.014	2.136 2.108	56,0 56,0	40.100 40.400	40.250	40.250.000,00 1,05	2
–	0,0	–	4,18	7,70	2.781	1.402	406	3.351	7	–	–	– –	48,3 48,0	68.000 67.200	67.600	67.600.000,00 1,77	3
–	–	–	–	–	–	–	–	–	9	–	–	– –	– –	– –	27.497	27.496.635,23 0,72	4
–	2,1	2,8	–	–	–	–	–	–	–	5.756	5.697	5.817 5.882	51,0 51,0	107.000 111.000	109.000	109.000.000,00 2,85	5
–	0,0	–	2,47	3,49	65	2.406	247	2.176	8	–	–	– –	50,0 50,0	72.700 73.300	73.000	73.000.000,00 1,91	6
50,3	0,0	14,2	3,12	6,97	1.996	1.128	330	2.379	7	1.924	1.639	2.004 2.004	55,0 55,0	44.617 44.147	44.382	44.381.824,59 1,16	7
54,1	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	– –	56,0 56,0	197.253 193.730	195.491	195.491.370,20 5,11	8
52,4	17,5	3,0	0,75	0,82	352	403	54	–	–	5.839	5.579	6.975 7.036	45,0 35,0	84.496 84.326	84.411	84.411.164,05 2,21	9
–	26,8	2,8	1,64	1,58	41	1.600	–	–	–	3.955	3.917	5.396 5.180	59,0 59,0	69.000 66.600	67.800	67.800.000,00 1,77	10
–	6,0	2,8	4,01	2,78	792	3.214	–	–	–	7.953	6.707	7.787 7.797	51,0 51,0	170.902 163.668	167.285	167.284.864,60 4,37	11

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Singapur														
12	238–466 Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial"	11gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse – Teileigentum (48,60 %) –	G		B (95), H/G, K	8/2007	1885/2008	13.646	14.371	14.371	—	■	■	■
USA														
13	75201 Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	20gesch. Bürogebäude, Parkhaus – Teileigentum (93,56 %) –	G		B (91), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	41.745	41.745	—	■	■	■
14	80202 Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building"	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (92), K, H/G, I	5/2017	2015	2.496	21.227	21.227	—	■	■	■
15	20171 Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe"	6gesch. Bürogebäude, Parkhaus	G		B	6/2008	2007	27.397	17.163	17.163	—	■	■	■
16	94025 Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	2gesch. Bürogebäude	G		B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■	■
17	10006 New York City (New York), 133 Greenwich Street, „Courtyard New York Downtown Manhattan / World Trade Center"	30gesch. Hotelgebäude mit Einzelhandelsfläche, 1 Untergeschoss	G		H	12/2016	2016	577	13.552	13.552	—	■	■	■
18	10014 New York City (New York), 412 West 14th Street	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss – Teileigentum (22,13 %) –	Gg		H/G	3/2018	1900/2018	1.439	1.601	1.601	—	■	■	
19	97201 Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton"	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzaningeschoss	G		H	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	—	■	■	
20	20003 Washington D.C. (District of Columbia), 221 Tingey St SE, „Thompson Hotel Washington DC"	11gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	G		H	1/2020	2020	1.167	12.320	12.320	—	■	■	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
21	„UI Emsdetten L8 GmbH", Hamburg [8] Gesellschaftskapital: EUR 8.408.777,13 [9] Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 16.320.000,00													
	48282 Emsdetten, Gutenbergstraße 1, „Garbe-Logistikportfolio Emsdetten"	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (99), A	2/2020	2002/2016	32.223	30.002	30.002	—			

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—	31,6	3,3	—	—	—	—	—	—	—	6.053	4.963	9.651 9.815	56,0 56,0	191.942 192.576	192.259	192.258.963,64 5,03	12
	43,7	8,1	3,1	4,07	2,08	60	4.011	307	2.185	6	12.986	13.225	18.704 15.601	57,0 57,0	216.133 212.730	214.432	214.431.586,12 5,61	13
	48,9	1,4	7,9	3,05	2,32	31	3.016	244	1.858	7	7.192	7.483	12.507 7.395	64,0 64,0	133.594 134.445	134.020	134.019.741,32 3,50	14
	33,8	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	47,0 47,0	74.541 76.498	75.519	75.519.060,59 1,97	15
	37,8	0,0	2,3	1,54	2,92	26	1.516	106	672	5	3.174	3.255	3.763 3.642	52,0 52,0	69.946 69.775	69.860	69.860.449,28 1,83	16
	80,7	0,0	—	5,93	3,34	507	5.421	456	3.345	6	—	—	— —	55,0 55,0	107.216 110.619	108.918	108.917.631,03 2,85	17
	50,2	0,0	—	2,08	2,81	45	2.032	180	1.438	7	—	—	— —	59,0 49,0	73.604 73.860	73.732	73.732.130,70 1,93	18
	65,8	100,0	0,0	2,67	2,18	11	2.656	233	1.970	7	2.224	40	5.920 5.531	57,0 57,0	90.197 96.154	93.176	93.175.629,68 2,44	19
	54,8	0,0	—	5,94	5,82	2.976	2.969	584	5.208	8	—	—	— —	58,0 59,0	90.197 96.154	93.176	93.175.629,68 2,44	20
																	1.994.606.380,71 52,14	
	—			0,31	1,75	—	306	31	273	8							17.911.555,70 0,47	21
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	37,3 44,3	33.300 34.500	33.900		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
22	„UI Kempen L1 GmbH", Hamburg [8] Gesellschaftskapital: EUR 5.222.169,63 [9] Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.959.147,75 47906 Kempen, Industriering Ost 93, „Garbe-Logistikportfolio Kempen"	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I	2/2020	2018	92.456	22.395	22.395	—			
23	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG", Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 68.219.488,10 [9] Beteiligung: 77,00 % erworben am: 1.11.2004 (73,99 %) + 1.5.2012 (1,00 %) + 26.8.2014 (0,01 %) + 2.10.2020 (2,00 %) 78462 Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO"	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 2 Zwischengeschosse, 1 Staffelgeschoss, Kino	MeB		H/G (72), K, F, I, A, W, B	11/2004	2004	16.145	28.767	28.013	754	■	■	■
24	„UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG", Hamburg [8] Gesellschaftskapital: EUR 18.424.816,92 [9] Beteiligung: 89,90 % erworben am: 24.1.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 18.720.000,00 04435 Leipzig, Hans-Wittwer-Straße 6, „Leipzig-Schkeuditz WCC"	2gesch. Logisitk- und Büro-gebäude – Erbbaurecht –	MeB		I (73), B, K, A	4/2020	2007	36.509	24.346	24.346	—	■	■	
25	„Bijsterhuizen GmbH & Co. KG", Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 22.396.137,30 [9] Beteiligung: 100 % gegründet am: 6.1.2021 6604 LZ Wijchen, Bijsterhuizen 5034, „Wijchen, Stellar Portfolio"	1–2gesch. Logistik- und Büro-gebäude, 1 Mezzaningeschoss	MeB	■	—	2/2021	—	59.538	—	—	—	■	■	
26	„Hollandweg GmbH & Co. KG", Hamburg [10] Gesellschaftskapital: EUR 1.000,00 [9] Beteiligung: 100 % gegründet am: 6.1.2021													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
—			0,81	1,45	15	793	67	736	8							43.122.810,38	22
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,8	68.000	68.400	1,13	
												—	47,8	68.800			
—			0,35	0,49	1	345	—	13	—							222.173.667,69	23
4,1	0,5	5,4	—	—	—	—	—	—	—	13.301	13.986	14.582	43,0	297.000	297.500	5,81	
												14.524	43,0	298.000			
—			0,35	1,92	—	351	32	318	9							19.417.431,39	24
—	8,8	—	1,55	2,10	1.548	—	90	1.458	9	—	—	—	35,5	39.800	39.900	0,51	
												—	36,0	40.000			
—			0,05	0,22	32	18	1	49	9							22.440.000,00	25
—	—	—	0,01	0,02	8	—	—	8	10	—	—	—	—	—	13.053	0,59	
												—	—	—			
—			—	—	—	—	—	—	9							1.000,00	26
																0,00	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
27		„Kantonnaleweg GmbH & Co KG", Hamburg [10] Gesellschaftskapital: EUR 1.000,00 [9] Beteiligung: 100 % gegründet am: 6.1.2021												
28		„UniImmo: Global V GmbH", Hamburg [10] Gesellschaftskapital: EUR 656.063,14 [9] Beteiligung: 100 % gegründet am: 30.7.2015 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG", Hamburg (siehe Nr. 23) • „UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG", Hamburg (siehe Nr. 24) • „Bijsterhuizen GmbH & Co. KG", Hamburg (siehe Nr. 25) • „Hollandweg GmbH & Co. KG", Hamburg (siehe Nr. 26) • „Kantonnaleweg GmbH & Co KG", Hamburg (siehe Nr. 27) und hält 0,00999900 % an der • „UIR Australia II Fund MIT", Melbourne (siehe Nr. 31) und hält 0,01 % an der • „UIR Australia III Fund", Melbourne (siehe Nr. 33) und hält 0,00000055 % an der • „UIR Polanco S.A. de C.V.", Mexiko-Stadt (siehe Nr. 35)												
Österreich														
29	1100	„QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG", Wien Gesellschaftskapital: EUR 25.469.282,85 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 15.12.2017 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, „QBC 3"	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (91), H/G, K, I	12/2017	2017	1.090	8.271	8.271	–	■	■	■

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			—	—	—	—	—	—	9							1.000,00 0,00	27
	—			—	—	—	—	—	—	—							673.596,11 0,02	28
	—			1,07	3,20	64	1.009	108	721	7							38.007.097,78 0,99	29
	—	0,0	6,6	0,84	2,27	—	835	84	571	7	1.651	1.673	1.552 1.534	66,0 66,8	35.600 38.100	36.850		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Portugal														
30	„Torre Oriente S.A.", Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 5.408.935,40[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 29.12.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.500.000,00													
1500	Lissabon, Avenida do Colégio Militar 37 F, „Torre Oriente"	14gesch. Bürogebäude – Teileigentum (15,22 %) –	MeB		B (95), H/G, I	12/2009	2009	83.756	27.597	27.597	–	■	■	■
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Australien														
31	„UIR Australia II Fund MIT", Melbourne Gesellschaftskapital: EUR 91.203.134,47[9] Beteiligung: 99,99 %[11] erworben am: 4.8.2015 Gesellschafterdarlehen: AUD 62.000.000,00													
2000	Sydney NSW, 155 Clarence Street	12gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (94), H/G, K	9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	–	■	■	■
32	„UIR Australia II Pty. Ltd.", Melbourne[10] Gesellschaftskapital: EUR 112.650,04[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 4.8.2015 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR Australia II Fund MIT", Melbourne	(siehe Nr. 31)												
33	„UIR Australia III Fund", Melbourne[10] Gesellschaftskapital: EUR 0,00[9] Beteiligung: 99,99 %[11] erworben am: 13.6.2019													
Großbritannien														
34	„Hotel Stansted Limited", London Gesellschaftskapital: EUR 37.737.724,78[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: GBP 26.500.000,00													
	Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport"	5gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	MeB		H	8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	–	■	■	■

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			1,37	2,90	16	1.356	—	—	—							51.585.294,67 1,35	30
	—	15,2	2,6	—	—	—	—	—	—	—	5.494	3.994	4.938 5.159	58,0 58,0	73.700 73.500	73.600		
	—			0,93	2,01	91	836	142	426	5							101.478.339,80 2,65	31
	—	19,6	1,8	4,52	3,43	4.519	—	456	2.054	5	6.035	5.742	7.315 7.322	54,0 54,0	134.829 134.180	134.504		
	—			—	—	—	—	—	—	—							111.071,50 0,00	32
	—			0,03	—	—	28	3	26	9							0,00 0,00	33
	—			—	—	—	—	—	—	—							40.631.506,19 1,06	34
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	53,0 53,0	65.046 68.569	66.808		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Mexiko														
35	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 41.112.065,78 [9] Beteiligung: 99,99 % [11] erworben am: 8.1.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 55.225.000,00 11560 Mexiko-Stadt, Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	6gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	MeB		B (94), H/G, I, K, A	5/2016	2012	7.703	29.661	29.661	–	■	■	■
36	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 77.726,76 [9] Beteiligung: 99,99 % [11] erworben am: 2.5.2007 Gesellschafterdarlehen: USD 17.000.000,00 11000 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	6gesch. Bürogebäude	MeB		B (95), K, I, A	4/2006	1998	3.048	11.487	11.487	–	■	■	
37	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Torre Mayor“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR – 26.760.605,07 [9] Beteiligung: 30,00 % erworben am: 4.4.2005 06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	55gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	MiB		B (95), H/G, A	4/2005	2003	6.377	78.391	78.391	–	■	■	■
38	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F / 290“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR – 105.650,50 [9] Beteiligung: 30,00 % erworben am: 4.12.2007 06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	MiB		B (51), K (37), H/G	12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	–	■	■	
39	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno (Land Trust)“, Mexiko-Stadt [10] Gesellschaftskapital: EUR 42.075.876,07 [9] Beteiligung: 30,00 % erworben am: 4.4.2005	(siehe Nr. 37)												

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			1,05	1,57	31	1.018	77	542	5							63.691.893,74	35
	—	0,0	4,4	6,33	6,43	—	6.334	629	3.277	5	6.891	3.536	7.332 7.365	61,0 61,0	99.558 103.812	101.685	1,67	
	—			—	—	—	—	—	—	—							21.951.525,77	36
	—	31,9	2,3	—	—	—	—	—	—	—	1.750	1.549	2.704 2.709	37,0 37,0	31.484 33.867	32.675	0,57	
	—			—	—	—	—	—	—	—							45.280.867,73	37
	44,9	11,0	6,1	—	—	—	—	—	—	—	23.995	19.161	22.859 23.199	52,0 52,0	262.083 268.039	265.061	1,18	
	—			—	—	—	—	—	—	—							4.903.680,49	38
	40,6	0,0	5,6	—	—	—	—	—	—	—	3.240	3.129	3.319 3.350	38,0 38,0	36.845 38.547	37.696	0,13	
	—			—	—	—	—	—	—	—							9.790.537,32	39
	33,2			—	—	—	—	—	—	—		—	— —	52,0 52,0	43.737 43.397	43.567	0,26	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Polen														
40		„3 Stawy Sp. z o.o.", Warschau Gesellschaftskapital: EUR 42.700.251,01 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 29.5.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.125.000,00												
	40–028	Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy"	2gesch. EKZ, Tiefgarage – Erbbaurecht –	MeB		H/G (99), A, B	9/2008	1999	84.943	37.492	37.492	—		■
Schweden														
41		„UIR SthlmHUB AB", Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 37.220.565,22 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 27.3.2017												
	111 20	Stockholm, Vasagatan 12, „Stockholm Hub"	9gesch. Bürogebäude mit Gastronomienutzung – Erbbaurecht –	MeB		B (94), H/G, I	6/2017	1967/ 2016	947	5.894	5.894	—	■	■
Singapur														
42		„Takeshita Dori Pte. Ltd.", Singapur Gesellschaftskapital: EUR 39.096.699,88 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.223.550.000,00												
	150–0001	Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1–8–2, „SoLaDo"	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MeB		H/G	8/2008	2008	863	1.861	1.861	—	■	■	
43		„Glass City Pte. Ltd.", Singapur [10] Gesellschaftskapital: EUR 13.371.123,05 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												
44		„Shiomi Koyama Pte. Ltd.", Singapur [10] Gesellschaftskapital: EUR 594.085,46 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2007												
Türkei														
45		„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.", Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 8.137.994,39 [9] Beteiligung: 100 % erworben am: 13.4.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 34.100.000,00												
	33140	Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvenevler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin"	3gesch. EKZ, Tiefgarage	MeB		H/G (93), F, A, I, B	4/2006	2006/ 2007	66.145	72.799	72.799	—	■	■	■

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			—	—	—	—	—	—	—							42.940.818,67 1,12	40
	—	18,5	4,2	—	—	—	—	—	—	—	4.043	3.009	5.475 5.525	38,0 38,0	66.100 64.400	65.250		
	—			1,46	3,79	49	1.407	169	920	7							40.314.836,86 1,05	41
	43,5	0,0	2,9	—	—	—	—	—	—	—	3.002	2.818	3.235 3.123	51,0 61,0	68.437 69.999	69.218		
	—			—	—	—	—	—	—	—							35.954.699,60 0,94	42
	—	0,0	2,7	—	—	—	—	—	—	—	3.170	3.301	3.503 3.547	47,0 47,0	67.008 68.779	67.893		
	—			—	—	—	—	—	—	—							13.590.540,41 0,36	43
	—			—	—	—	—	—	—	—							604.354,12 0,02	44
	—			0,72	0,59	—	716	—	—	—							149.515.572,95 3,91	45
	—	5,0	1,2	—	—	—	—	—	—	—	8.495	15.753	17.772 18.405	46,8 46,8	184.000 185.000	184.500		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
46	„UIR 10th Street LLC", Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 86.391.492,27[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 27.7.2016 30309 Atlanta (Georgia), 10 10th Street NW, „Ten 10th Street"	Gebäudeensemble bestehend aus 14gesch. Bürogebäude u. 7gesch. Garagengebäude, Parkhaus	MeB		B (85), K, H/G, A	8/2016	2001	11.634	39.254	39.254	–	■	■	■
47	„1 Lovejoy Wharf Boston Realty, LLC", Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 81.444.540,31[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 2.11.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.500.000,00 02114 Boston (Massachusetts), 160 North Washington Street, „1 Lovejoy Wharf"	2–11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MeB		B (92), H/G, A, K	3/2016	1907/ 2013– 2015	4.088	21.847	21.847	–	■	■	■
48	„560 King Street LLC", Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 55.338.778,59[9] Beteiligung: 100 % erworben am: 25.7.2018 29403 Charleston (South Carolina), 560 King Street, „Hyatt House / Hyatt Place Charleston Historic District"	9gesch. Hotelgebäude	MeB		H	10/2018	2015	6.879	21.894	21.894	–	■	■	
49	„CPF 1511 Third Avenue LLC", Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 30.412.070,25[9] Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 10028 New York City (New York), 1511 3rd Avenue	(siehe Nr. 53) 4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MiB		H/G (66), F (34)	9/2016	1905	954	4.023	4.023	–	■	■	
50	„CPF 636 Sixth Avenue LLC", Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 10.566.145,53[9] Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 10011 New York City (New York), 636 6th Avenue	(siehe Nr. 53) 7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzaningeschoss – Teileigentum (24,00 %) –	MiB		H/G	9/2016	1895	995	1.698	1.698	–	■	■	

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			1,64	2,32	60	1.575	127	886	6							85.542.126,28 2,24	46
	42,2	4,5	2,6	1,56	1,13	1.560	—	156	845	5	12.062	12.847	14.320 14.541	50,0 50,0	145.507 139.551	142.529		
	—			1,97	2,81	60	1.907	147	953	5							85.885.181,25 2,25	47
	—	0,0	—	1,47	1,09	1.468	—	147	746	5	—	—	— —	54,0 54,0	142.103 140.402	141.253		
	—			1,20	2,05	—	1.204	111	924	7							55.862.831,86 1,46	48
	50,0	0,0	—	1,07	1,10	—	1.069	96	836	8	—	—	— —	54,0 54,0	99.558 100.408	99.983		
	—			—	—	—	—	—	—	—							0,00 0,00	49
	41,7	0,0	4,4	—	—	—	—	—	—	—	3.242	2.342	4.218 3.516	41,0 41,0	62.457 63.393	62.925		
	—			—	—	—	—	—	—	—							0,00 0,00	50
	46,2	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	41,0 41,0	36.334 37.015	36.675		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
51		„1608 Chestnut Partners LP", Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 7.984.480,54 [9] Beteiligung: 1,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 General Partner LLC", Wilmington (Delaware) und 99,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 Limited Partner LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016												
	19103	Philadelphia (Pennsylvania), 1608 Chestnut Street	2gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MiB		H/G	9/2016	1930/ 2014	902	3.972	3.972	—	■	■	
52		„CPF 856 Market Street LLC", San Francisco (Kalifornien) Gesellschaftskapital: EUR 21.130.183,35 [9] Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016												
	94102	San Francisco (Kalifornien), 856 Market Street	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MiB		H/G	9/2016	2016	218	843	843	—	■	■	
53		„CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) [10] Gesellschaftskapital: EUR 1.398.152,54 [9] Beteiligung: 49,00 % erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 100 % an • „CPF 1511 Third Avenue LLC", Wilmington (Delaware) (siehe Nr. 49) • „CPF 636 Sixth Avenue LLC", Wilmington (Delaware) (siehe Nr. 50) • „CPF 856 Market Street LLC", San Francisco (Kalifornien) (siehe Nr. 52) • „T-C 1608 General Partner LLC", Wilmington (Delaware) (siehe Nr. 54) • „T-C 1608 Limited Partner LLC", Wilmington (Delaware) (siehe Nr. 55)												
54		„T-C 1608 General Partner LLC", Wilmington (Delaware) [10] Gesellschaftskapital: EUR 89.649,04 [9] Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 1,00 % an • „1608 Chestnut Partners LP", Wilmington (Delaware) (siehe Nr. 53) (siehe Nr. 51)												

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	—			—	—	—	—	—	—	—							0,00 0,00	51
	51,7	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	36,0 36,0	20.252 20.082	20.167		
	—			—	—	—	—	—	—	—							0,00 0,00	52
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	46,0 45,0	27.059 27.485	27.272		
	—			2,83	6,00	1.264	1.562	219	1.567	6							47.822.238,49 1,25	53
	—			—	—	—	—	—	—	—							0,00 0,00	54

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
55	„T-C 1608 Limited Partner LLC", Wilmington (Delaware)[10] Gesellschaftskapital: EUR 9.075.416,10[9] Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC", Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 99,00 % an • „1608 Chestnut Partners LP", Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 53) (siehe Nr. 51)												
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften														
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt														

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

[1] Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten".
[2] Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.
[3] Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.
[4] Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.
[5] Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
[6] Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.
[7] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.
[8] Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum umfirmiert.
Lfd. Nr. 21: „Sechsundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH", Hamburg in „UI Emsdetten L8 GmbH", Hamburg;
Lfd. Nr. 22: „Garbe LogiLux d4 GmbH", Hamburg in „UI Kempen L1 GmbH", Hamburg;
Lfd. Nr. 24: „LOGISTRIAL Leipzig L4 GmbH & Co. KG", Hamburg in „UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG", Hamburg.
[9] Bilanzielles Eigenkapital.
[10] Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
[11] Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
	–			–	–	–	–	–	–	–							0,00 0,00	55
																	1.261.206.076,75 32,97	
																	3.255.812.457,46 85,11	

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

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

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften [1]

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbs- / Verkaufs- / Gründungs- / Auflösungsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [2]
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
4	Roßtal, „Buchschwabach Logistik“	6/2020	27,5
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
23	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Konstanz, „LAGO“ (Zukauf 2 %-Anteil)	11/2004 10/2020	— 6,0
24	„UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG“, Hamburg [3] Leipzig, „Leipzig-Schkeuditz WCC“	1/2020 4/2020	— 35,8
25	„Bijsterhuizen GmbH & Co. KG“, Hamburg Wijchen, „Wijchen, Stellar Portfolio“	1/2021 2/2021	— 13,1
Immobilien-Gesellschaften, die im Geschäftsjahr gegründet wurden			
26	„Hollandweg GmbH & Co. KG“, Hamburg	1/2021	—
27	„Kantonnaleweg GmbH & Co KG“, Hamburg	1/2021	—
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			
Immobilien-Gesellschaften, die im Geschäftsjahr aufgelöst wurden			
	„Terra Office Center 100 Kft.“, Budapest	6/2020	—
	„Ningyocho Pte. Ltd.“, Singapur	6/2020	—
	„Nogizaka Pte. Ltd.“, Singapur	12/2020	—

[1] Sämtliche Objekte / Beteiligungen wurden von Unternehmen / Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe / Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.
[2] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.
[3] Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum von „LOGISTRIAL Leipzig L4 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG“, Hamburg umfirmiert.

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	**3.255.812.457,46**	**85,11**

		Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2021)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Bankguthaben**				256.305.091,62	6,70
II.	**Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554** [1] [2] [3] (ISIN: DE0007196149)	4.809,2	0,0	14.163,9	616.555.872,90	16,12
Zwischensumme					**872.860.964,52**	**22,82**

[1] Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2021 bewertet.
[2] Die Verwaltung ist für die Anleger des UniImmo: Global kostenneutral.
[3] 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 %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			40.211.763,03	1,05
(davon in Fremdwährung)	25.864.687,12			
davon Betriebskostenvorlagen		36.299.615,22		
davon Mietforderungen		1.864.498,77		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			362.004.940,39	9,46
(davon in Fremdwährung)	225.280.792,64			
3. Zinsansprüche			8.710,85	0,00
(davon in Fremdwährung)	8.710,85			
4. Anschaffungsnebenkosten			35.707.985,43	0,93
• bei Immobilien		27.334.103,87		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.373.881,56		
(davon in Fremdwährung)	23.825.134,81			
5. Andere			91.276.928,34	2,39
(davon in Fremdwährung)	6.136.132,65			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		80.884,66		
davon aus Sicherungsgeschäften		17.072.362,73		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			–620.491.248,32	–16,22
(davon in Fremdwährung)	–620.491.248,32			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			–4.933.839,67	–0,13
(davon in Fremdwährung)	–111.723,97			
3. Grundstücksbewirtschaftung			–48.872.873,56	–1,28
(davon in Fremdwährung)	–41.435.623,53			
4. anderen Gründen			–33.456.110,68	–0,87
(davon in Fremdwährung)	–3.236.439,07			
davon aus Anteilumsatz		–422.111,24		
davon aus Sicherungsgeschäften		–29.847.882,53		
III. Rückstellungen			–124.887.959,73	–3,26
(davon in Fremdwährung)	–102.567.090,87			
Zwischensumme			**–303.434.751,47**	**–7,93**
Fondsvermögen (netto)			**3.825.241.718,06**	**100,00**
Anteilwert (EUR)				49,18
Umlaufende Anteile (Stück)				77.787.345

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	200.500.000,00	124.135.698,49	129.491.655,89	–5.355.957,40
CHF	163.000.000,00	151.068.508,20	147.546.908,80	3.521.599,40
GBP	165.500.000,00	183.544.119,98	193.688.489,55	–10.144.369,57
JPY	10.040.000.000,00	79.281.205,60	77.144.297,19	2.136.908,41
SEK	381.000.000,00	37.208.429,75	37.103.869,80	104.559,95
SGD	301.500.000,00	188.188.726,11	190.192.967,14	–2.004.241,03
USD	1.216.600.000,00	1.030.584.107,68	1.031.278.759,99	–694.652,31
Sicherungsgeschäfte gesamt		**1.794.010.795,81**	**1.806.446.948,36**	**–12.436.152,55**

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	2.212.065,20	2.243.873,84

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	65.481.055,11	33.672.414,03
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	**65.481.055,11**	**33.672.414,03**

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

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichts-stichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	29.000.000,00	458.260,52	9.839,14	448.421,38
CHF	79.000.000,00	1.765.583,11	931.425,32	834.157,79
GBP	98.500.000,00	3.693.359,88	2.066.008,38	1.627.351,50
JPY	15.020.000.000,00	5.079.938,83	2.067.786,76	3.012.152,07
SEK	26.000.000,00	63.361,74	—	63.361,74
SGD	252.500.000,00	5.482.353,83	3.997.752,62	1.484.601,21
USD	1.070.100.000,00	48.938.197,20	22.313.436,22	26.624.760,98
Summe		**65.481.055,11**	**31.386.248,44**	**34.094.806,67**

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichts-stichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	186.500.000,00	–5.785.770,20	–2.126.423,64	–3.659.346,56
CHF	103.000.000,00	–2.350.246,36	–395.040,82	–1.955.205,54
GBP	120.500.000,00	–4.054.989,76	376.610,25	–4.431.600,01
JPY	1.760.000.000,00	–2.322.143,70	—	–2.322.143,70
SEK	926.500.000,00	–1.937.915,13	–61.504,78	–1.876.410,35
SGD	72.500.000,00	–636.644,10	—	–636.644,10
USD	362.500.000,00	–16.584.704,78	121,89	–16.584.826,67
Summe		**–33.672.414,03**	**–2.206.237,10**	**–31.466.176,93**

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			346,33	
(davon in Fremdwährung)	346,33			
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			25.144,98	
(davon in Fremdwährung)	25.144,98			
7. Erträge aus Investmentanteilen			1.416.393,00	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge			29.603.714,36	
(davon in Fremdwährung)	23.686.478,23			
11. Erträge aus Immobilien			82.541.815,65	
(davon in Fremdwährung)	66.852.396,87			
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			33.896.658,77	
(davon in Fremdwährung)	14.838.521,18			
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			—	
(davon in Fremdwährung)	—			
Summe der Erträge				**147.484.073,09**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			−31.016.700,68	
a) Betriebskosten		−13.346.311,94		
(davon in Fremdwährung)	−12.917.523,78			
b) Instandhaltungskosten		−8.254.290,17		
(davon in Fremdwährung)	−7.265.761,30			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		−4.420.689,14		
(davon in Fremdwährung)	−2.185.061,78			
d) Sonstige Kosten		−4.995.409,43		
(davon in Fremdwährung)	−3.244.424,08			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			−705.418,52	
(davon in Fremdwährung)	−705.418,52			
3. Inländische Steuern			−1.263.403,32	
4. Ausländische Steuern			−4.352.297,92	
(davon in Fremdwährung)	−2.664.926,56			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			−18.188.165,61	
(davon in Fremdwährung)	−17.966.011,02			
6. Verwaltungsvergütung			−39.582.843,88	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen			−2.865.173,59	
davon Kosten externe Bewerter		−1.129.083,12		
(davon in Fremdwährung)	−56.080,76			
Summe der Aufwendungen				**−97.974.003,52**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**49.510.069,57**

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		65.481.055,11		
(davon in Fremdwährung)	65.481.055,11			
Zwischensumme			**65.481.055,11**	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		–40.255.134,89		
(davon in Fremdwährung)	–18.804.833,79			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		–33.672.414,03		
(davon in Fremdwährung)	–33.672.414,03			
Zwischensumme			**–73.927.548,92**	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**–8.446.493,81**
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				**1.103.843,90**
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**42.167.419,66**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			100.015.136,51	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			–197.267.825,74	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**–97.252.689,23**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**–55.085.269,57**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen" reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 25.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen" in Höhe von EUR 1,4 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge" in Höhe von EUR 29,6 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 15,5 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 5,2 Mio. außerordentliche Erträge aus einer Vertragsstrafe durch vorzeitige Kündigung eines Mieters in den USA, EUR 3,2 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen sowie EUR 0,8 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung.

Die „Erträge aus Immobilien" reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Wertberichtigungen auf offene Mietforderungen und drohende Mietausfälle im Zuge der Corona-Pandemie auf EUR 82,5 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 34,6 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 12,5 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 7,8 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz, EUR 5,9 Mio. auf Objekte in Mexiko, EUR 5,5 Mio. auf ein Objekt in Singapur und EUR 3,9 Mio. auf Objekte in Polen.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften" sanken gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,5 Mio. auf EUR 33,9 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten" enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,0 Mio. auf EUR 13,3 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 8,3 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung" betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 4,4 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB in Höhe von EUR 1,9 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten" in Höhe von EUR 5,0 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Beratungskosten in Höhe von EUR 1,8 Mio., Vermietungskosten in Höhe von EUR 1,7 Mio. und sonstigen Aufwand für Fremdverwalter in Höhe von EUR 0,7 Mio.

Die Position „Inländische Steuern" weist einen Aufwand für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 1,3 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern" weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 4,4 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen" reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio. auf insgesamt EUR 18,2 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 34,7 Mio. blieb mit 0,91 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Nr.4 BAB) in Höhe von EUR 4,8 Mio. entnommen, die mit 0,127 % 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 betrug EUR 1,5 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen" enthalten negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 1,4 Mio., Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,1 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Immobilienankäufe in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 40,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 1,06 %.

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 Verluste aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilen-Gesellschaften" in Höhe von EUR 40,3 Mio. resultieren aus der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 65,5 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 33,7 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR – 69,2 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 22,3 Mio. gegenüber. Für den UniImmo: Global ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR – 15,1 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 1,1 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

		insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**177.040.393,15**	**2,28**
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	134.872.973,49	1,73
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	42.167.419,66	0,54
	3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**–138.146.720,65**	**–1,78**
	1. Einbehalt gemäß § 11 Nr. 2 BAB	–6.092.862,44	–0,08
	2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
	3. Vortrag auf neue Rechnung	–132.053.858,21	–1,70
Gesamtausschüttung		**38.893.672,50**	**0,50**

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres" beläuft sich auf EUR 42,2 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr von EUR 134,9 Mio. ist ein Betrag von EUR 177,0 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 6,1 Mio. gemäß § 11 Nr. 2 BAB einbehalten, EUR 132,1 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 38,9 Mio. bzw. EUR 0,50 je Anteil ausgeschüttet.

Am 10.6.2021 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je Anteil.

Bis zum 30.6.2021 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

Für die im UnionDepot verwahrten Anteile erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung automatisch und kostenfrei.

Die Depotinhaber erhalten hierüber eine Depotabrechnung.

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

		EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres			3.727.215.545,66
1.	Ausschüttung für das Vorjahr [1]		–58.753.350,40
	Steuerabschlag für das Vorjahr		–
2.	Zwischenausschüttung		–
3.	Mittelzufluss (netto) [2]		220.772.020,77
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	294.745.839,38	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	–73.973.818,61	
4.	Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich [3]		–4.284.895,90
	• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	–1.103.843,90	
	• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	–3.181.052,00	
4. a)	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten [4]		–4.622.332,50
	• davon bei Immobilien	–3.388.289,17	
	• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–1.234.043,33	
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres [5]		–55.085.269,57
	• davon nicht realisierte Gewinne [6]	100.015.136,51	
	• davon nicht realisierte Verluste [7]	–197.267.825,74	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres			**3.825.241.718,06**

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

[1] Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung").

[2] Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen" und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen" ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)" ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.

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

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

[5] Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 60 ff.

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

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

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

Hamburg, 18. Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Dr. Christoph Holzmann

Volker Noack

Jörn Stobbe

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
BNP Paribas S.A., 16, Boulevard des Italiens, 75009 Paris	182.638.439,22
Crédit Agricole Corporate & Investment, Taunusanlage 14, 60325 Frankfurt / Main	102.475.729,95
Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt / Main	708.289.394,04
DZ BANK AG, Platz der Republik, 60265 Frankfurt / Main	55.839.009,53
J.P. Morgan Securities plc (London), 25 Bank Street, London E145JP	31.613.955,66
Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70177 Stuttgart	211.190.746,01
Merrill Lynch International, 2 King Edward Street, London EC1A 1HQ	227.257.710,26
Morgan Stanley & Co. International PLC, 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA	247.124.616,56
NatWest Markets N.V., Claude Debussylaan 94, 1082 MD Amsterdam	40.017.347,13

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	1.150.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	49,18
Umlaufende Anteile (Stück)	77.787.345

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote [1]	1,06 %
Erfolgsabhängige Vergütung und/oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,04 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.845.283,23
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	11,71 %
• davon für die Verwahrstelle	36,40 %
• davon für Dritte	51,89 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen [2]	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	2.153.543,29

[1] Die Gesamtkostenquote (auch als laufende Kosten bezeichnet) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.
[2] Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

1) OT [1]-Vergütungssystem
2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

[1] Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsystem.

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen stattgefunden.

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 Risikolimite (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 • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	300,00 % 163,00 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	200,00 % 114,62 %

ZEITGEIST CUISINE

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens UniImmo: Global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, 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, 18. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber	ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer	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 UniImmo: Global. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 21. Dezember 2020.

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

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

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

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim UniImmo: Global 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 UniImmo: Global 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 vereinbarten Kontokorrentkredit für dieses Konto einzuziehen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung nicht nachkommt und den Betrag der abzuführenden Steuer nicht der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung stellt, hat die depotführende Stelle die Verpflichtung, diesen Vorgang dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Dem Anleger obliegt es in diesem Fall, die Vorabpauschale in seiner 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 Basiszins-

satzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den UniImmo: Global an dieser Stelle ergänzt werden.

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

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

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

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

Soweit der persönliche Steuersatz weniger als 25 % beträgt, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen freiwillig in der Einkommensteuererklärung zur Vornahme der sogenannten „Günstigerprüfung“ angegeben werden. Hierbei berechnet das Finanzamt, ob der persönliche Steuersatz niedriger ist als der Abgeltungssatz von 25 %.

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

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

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

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

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim UniImmo: Global 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 UniImmo: Deutschland – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des UniImmo: Global unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim UniImmo: Global 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 UniImmo: Global 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 UniImmo: Global 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 Steuerpflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

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

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

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

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

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2021 endende Geschäftsjahr des UniImmo: Global betragen EUR 0,0349 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

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

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

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

Abschlussprüfer
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

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

Gesellschafter
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

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

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

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

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst
(bis 30.6.2020)

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

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

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

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“, Stansted

„One Coleman Street“, London

„Vision Crest Commercial“, Singapur

„QBC 3“, Wien

„LAGO“, Konstanz

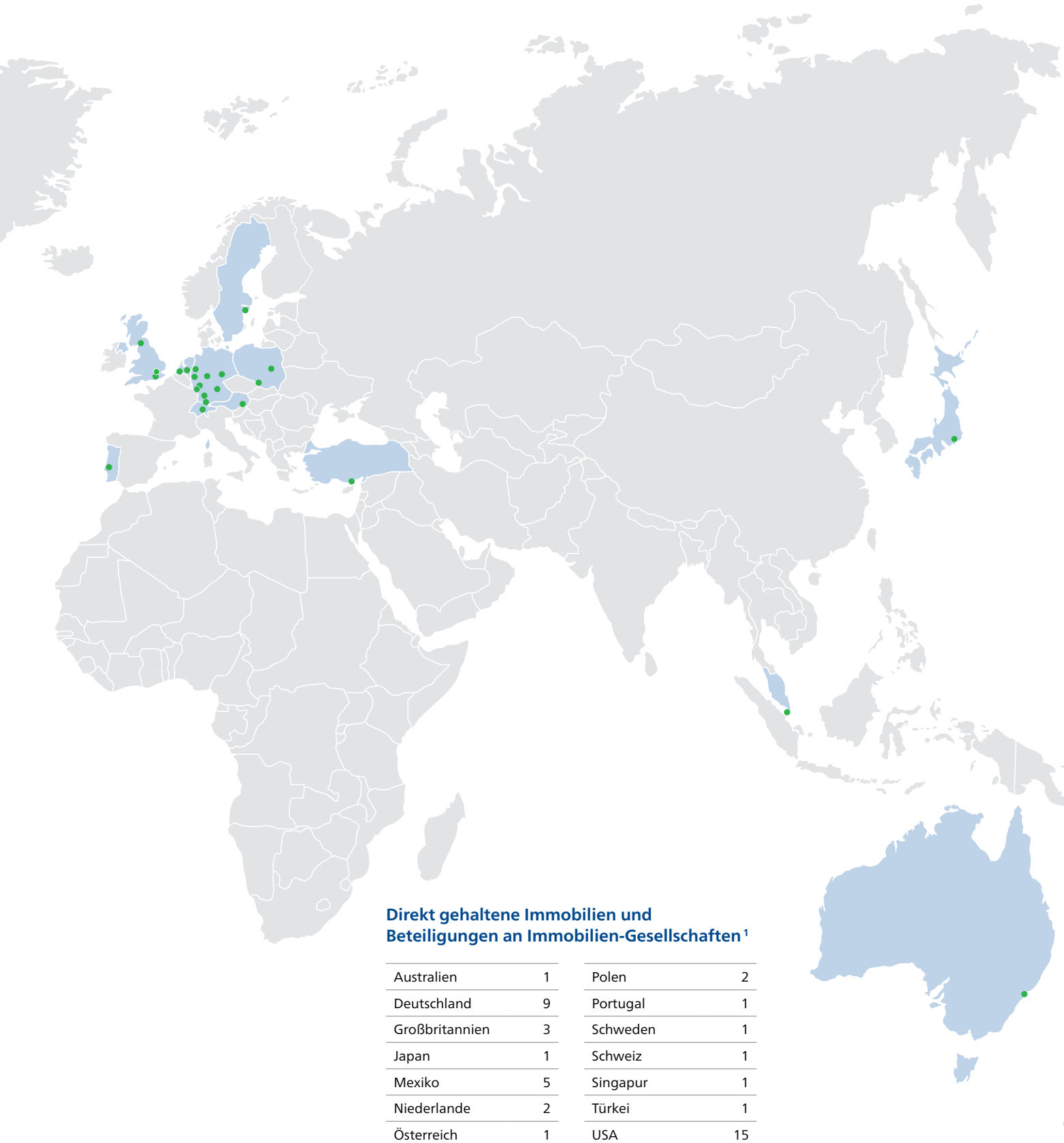
„The Triangle Building“, Denver

„1 Lovejoy Wharf“, Boston

„Multicube Rheinhessen“, Monsheim

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des UniImmo: Global



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]

Australien	1	Polen	2
Deutschland	9	Portugal	1
Großbritannien	3	Schweden	1
Japan	1	Schweiz	1
Mexiko	5	Singapur	1
Niederlande	2	Türkei	1
Österreich	1	USA	15

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

Union Investment

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

www.union-investment.de/realestate

001598 06.21 / 500

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken