



 **Union  
Investment**

# Unilmmo: Europa

Jahresbericht zum 30. September 2014

## Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551		
ISIN: DE0009805515		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>30.9.2014</b>	<b>30.9.2013</b>
Fondsvermögen (netto):	EUR 9.602,5 Mio.	EUR 9.021,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup> :	EUR 8.061,9 Mio.	EUR 7.449,0 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 4.133,4 Mio.	EUR 3.657,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup> :	EUR 3.928,5 Mio.	EUR 3.791,2 Mio.
Direkt gehaltene Immobilien:	46	42
Immobilien-Gesellschaften:	36 <sup>3)</sup>	36 <sup>4)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt):	EUR 1.011,1 Mio.	EUR 837,0 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 2.894,0 Mio.	EUR 2.817,3 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 1.882,9 Mio.	EUR 1.980,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	15,9 %	15,8 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	94,2 %	92,2 %
Ausgabepreis:	EUR 58,58	EUR 59,05
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 55,79	EUR 56,24
<b>Renditekennzahlen<sup>5)</sup></b>		
Bruttoertrag <sup>6)</sup> :	6,6 %	6,5 %
Nettoertrag <sup>6)</sup> :	4,8 %	4,8 %
Wertveränderung <sup>6)</sup> :	-0,1 %	-0,2 %
Liquidität:	0,9 %	0,5 %
Anlageerfolg <sup>7)</sup> :	2,3 %	2,3 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>8)</sup> :	8	5
Verkäufe <sup>8)</sup> :	3	3
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 649,3 Mio.	EUR 935,3 Mio.
Gesamtkostenquote:	0,83 %	0,78 %
Ausschüttungsstichtag:	11.12.2014	12.12.2013
Ausschüttung je Anteil:	EUR 1,70	EUR 1,70
Anlageerfolg je Anteil:	EUR 1,25	EUR 1,26
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>7)</sup> :	2,3 % p.a.	2,6 % p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig):	EUR 0,7321 <sup>9)</sup>	EUR 0,6669
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	EUR 0,1830	EUR 0,1667

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

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

<sup>3)</sup> Davon eine Immobilien-Gesellschaft, die keine Immobilien hält.

<sup>4)</sup> Davon zwei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

<sup>5)</sup> Einzelheiten auf Seite 60–61.

<sup>6)</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>7)</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>8)</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“.

<sup>9)</sup> Einzelheiten ab Seite 68 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

# Jahresbericht\*

zum 30. September 2014 des **Unilmmo: Europa**

## Inhalt

<b>1 Bericht der Geschäftsführung</b> .....	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr .....	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte .....	5
1.1.2 Risikobericht .....	9
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung .....	11
1.1.4 Fondsvermögen (netto) .....	11
1.1.5 Anlegerstruktur .....	13
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....	13
1.1.7 Immobilienaktivitäten .....	14
1.2 Ausblick .....	18
1.3 Zahlen, Daten, Fakten .....	21
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto) .....	22
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto) .....	23
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung .....	24
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung .....	25
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I .....	28
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II .....	52
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III .....	52
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	54
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	56
1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite .....	58
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen .....	60
1.3.12 Verwendungsrechnung .....	66
<b>2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b> .....	67
<b>3 Steuerliche Hinweise</b> .....	68
<b>4 Organe und Abschlussprüfer</b> .....	79
<b>5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> .....	82

\* Zeitraum 1.10.2013–30.9.2014



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

Fotos in diesem Bericht:  
Amsterdam, Gustav-Mahlerplein 90,  
„ITO“ und „SOM“ (Niederlande)

ClimatePartner<sup>®</sup>  
klimaneutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



Dieser Bericht wird auf PEFC-zertifiziertem Papier gedruckt. Dieses Zertifizierungssystem für Holz- und Papierprodukte aus nachhaltiger Forstwirtschaft ist international anerkannt und von der Bundesregierung und dem EU-Parlament empfohlen.

# 1 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH  
v. li. n. re. Dr. Heiko Beck, Dr. Frank Billand, Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender), Volker Noack

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2013/2014 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten Fonds liegt zum 30.9.2014 bei 2,3 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (Stichtag 30.9.2013) hatte der Anlageerfolg des Unilmmo: Europa ebenfalls 2,3 % betragen.

In einem positiven, sich jedoch im Euroraum seit Jahresmitte 2014 leicht eintrübenden konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds in den vergangenen zwölf Monaten ein Netto-Mittelzufluss von EUR 649,3 Mio. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres hatte das Mittelaufkommen bei EUR 935,3 Mio. gelegen. Das Fondsvermögen erhöhte sich durch die Zuflüsse gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres von EUR 9.021,2 Mio. auf EUR 9.602,5 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 6,4 %. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 beträgt die freie Liquidität EUR 1.882,9 Mio., was 19,6 % des Fondsvolumens entspricht. Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den nationalen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch acht Neuakquisitionen in den Segmenten Büro und Einzelhandel mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 816,6 Mio. weiter ausgebaut. Im Berichtszeitraum sicherte sich der Fonds Objekte in den europäischen Geschäftsmetropolen Amsterdam, Birmingham, Espoo und Wien. Zudem wurde

das exzellente außereuropäische Portfolio des Fonds durch ein erstes Investment in Australien, den Ankauf der bereits zu 90 % vermieteten Projektentwicklung des Büro- und Geschäftshauses „Southpoint“ in Brisbane, erweitert. Neu im Portfolio sind zudem die nahezu voll vermieteten Bestandsimmobilien „50 South 10th Street“ in Minneapolis (USA) und „J6 Front“ in Tokio (Japan). Darüber hinaus hat das Fondsmanagement sich bietende Marktchancen in London, Prag und Mexiko-Stadt für den Verkauf von drei Bestandsobjekten genutzt. Das Gesamtvolumen der realisierten Verkäufe beläuft sich auf rund EUR 461,7 Mio.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit 82 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 20 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 73,9 % seines Immobilienvermögens in Europa auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro (60,2 %), Einzelhandel (31,4 %) und Hotel (4,7 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 94,2 %. Wir sind zuversichtlich, die gute Vermietungsquote im kommenden Geschäftsjahr durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Anlageobjekte und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten zukünftig zu stabilisieren bzw. noch zu steigern.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 11.6.2014 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Europa mit der Ratingnote „A+“ ausgezeichnet und verbesserte damit sein gutes Vorjahresrating („A–“) um eine Ratingstufe.

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 neben dem jährlichen Corporate-Social-Responsibility-Bericht der Union Investment Gruppe auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Im Berichtszeitraum wurden die Anlagebedingungen des Fonds an die Regelungen des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) angepasst. Die Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB können dem Anhang entnommen werden.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2013/2014 werden wir Sie im Folgenden informieren.

## 1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

In den vergangenen Monaten zeigten zahlreiche Volkswirtschaften Erholungstendenzen. Die Wirtschaftsleistung im Euroraum ist im vergangenen Jahr leicht geschrumpft und die Konjunkturprognosen für 2014 wurden im Jahresverlauf vor dem Hintergrund der zunehmenden geopolitischen Risiken ebenfalls nach unten korrigiert. Dennoch wird für das Jahr 2014 noch ein positives Wirtschaftswachstum mit entsprechenden Auswirkungen auf die meisten europäischen Immobilienmärkte prognostiziert. Zur Jahreshälfte 2014 ließ sich zwar noch nicht überall ein spürbarer Anstieg der Vermietungsleistung beobachten, die Nachfrage nach größeren Büroflächen ist aber bereits vielerorts wieder gestiegen. Vor diesem Hintergrund konnten auf einer Reihe von Märkten steigende Mietpreise verzeichnet werden. Abzuwarten bleibt allerdings, inwieweit sich die derzeitigen geopolitischen Spannungen auf den weiteren Konjunkturverlauf und damit auch auf die Immobilienmärkte auswirken werden.

#### Europäische Büromärkte

Im ersten Halbjahr 2014 entwickelten sich die europäischen Büromärkte zum Teil noch uneinheitlich. Zwar blieben die Spitzenmieten im Mittel der Standorte nahezu unverändert, regional waren aber teilweise deutliche Unterschiede festzustellen. Während beispielsweise in London auf Jahressicht eine Mietpreissteigerung von 7,7 % zu verzeichnen war, gaben die Mieten vor allem in Mailand und Prag spürbar nach. Auf vielen europäischen Büromärkten war dennoch im Jahresvergleich nach wie vor eine stabile Entwicklung der Mieten zu beobachten. Die durchschnittliche Leerstandsrate über die großen europäischen Büromärkte stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 um rund 20 Basispunkte auf 11,4 % an.

Die Perspektiven für die europäischen Immobilienmärkte haben sich im bisherigen Jahresverlauf weiter aufgehellt. Vor dem Hintergrund eines derzeit noch positiven Wirtschaftsausblicks wird eine ganze Reihe von Märkten in Europa in der zweiten Jahreshälfte 2014 voraussichtlich Mietpreiswachstum zeigen. Dabei ist in den kommenden Quartalen insbesondere in den Kernmärkten Westeuropas mit einer positiven Mietentwicklung zu rechnen, während die Spitzenmieten in den Peripheriestaaten voraussichtlich zunächst noch etwas nachgeben werden.

#### Deutsche Büromärkte

Auf den großen deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München konnte im ersten Halbjahr 2014 nicht ganz an die sehr guten Vermietungsergebnisse des Vorjahreszeitraums angeknüpft werden. Der Flächenumsatz der deut-

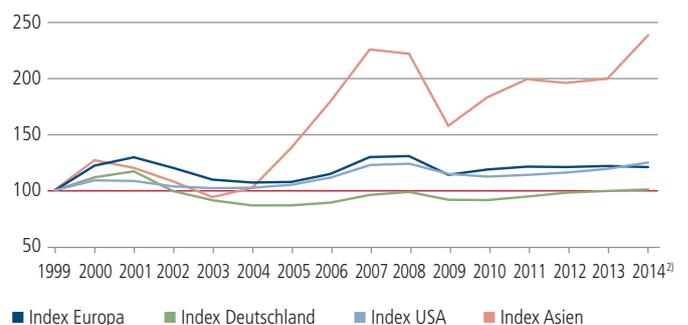
schen Bürometropolen lag 2,8 % unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2013. Die Standorte entwickelten sich aber unterschiedlich. Während in Berlin die Vermietungsleistung spürbar anstieg, ging sie in Düsseldorf und Frankfurt merklich um 10 % bzw. 17 % zurück. Die Leerstandsquote über die fünf Bürometropolen ist dennoch im Jahresvergleich aufgrund der moderaten Fertigstellungen von 9,6 % auf 9,1 % gefallen. Auch die durchschnittlich um 1,6 % gestiegene Spitzenmiete verdeutlicht die Fortsetzung der insgesamt positiven Entwicklung auf den deutschen Büromärkten im ersten Halbjahr 2014.

Angesichts des weiterhin bestehenden Nachfrageüberhangs bei modernen Büroflächen ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten fast überall weiter steigen werden.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die europäischen Einzelhandelsmärkte zeigten sich auch im ersten Halbjahr 2014 weitestgehend stabil. Zwar machten die Einzelhandelsmieten trotz des verbesserten konjunkturellen Ausblicks und der weiterhin hohen Nachfrage nach Ladenlokalen in den 1a-Lagen sowie in gut positionierten Shopping-Centern im ersten Halbjahr oftmals eine Seitwärtsbewegung, aber an einigen Standorten waren auch deutliche Mietpreissteigerungen zu beobachten. So ließ sich zum Beispiel in London oder Madrid gegenüber dem ersten Quartal 2014 eine Zunahme der Einzelhandels-Spitzenmiete von rund 4 % bzw. 10 % beobachten. Der deutsche Einzelhandelsmarkt zeigte sich auch im ersten Halbjahr 2014 aufgrund der vergleichsweise positiven konjunkturellen Lage weiterhin in einer guten Verfassung. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht an. Die höchste Flächennachfrage war erneut in Berlin zu beobachten, wo bereits zur Jahresmitte 2014 das Ergebnis des gesamten Jahres 2013 übertroffen wurde. Infolge der guten Nachfrage nach Ladenlokalen stiegen die Spitzenmieten im Durchschnitt über die fünf wichtigsten Einzelhandelsstandorte um 2,8 %. In Düsseldorf und Frankfurt/Main wurde mit 7,5 % bzw. 3,4 % im Jahresvergleich das deutlichste Mietpreiswachstum registriert.

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

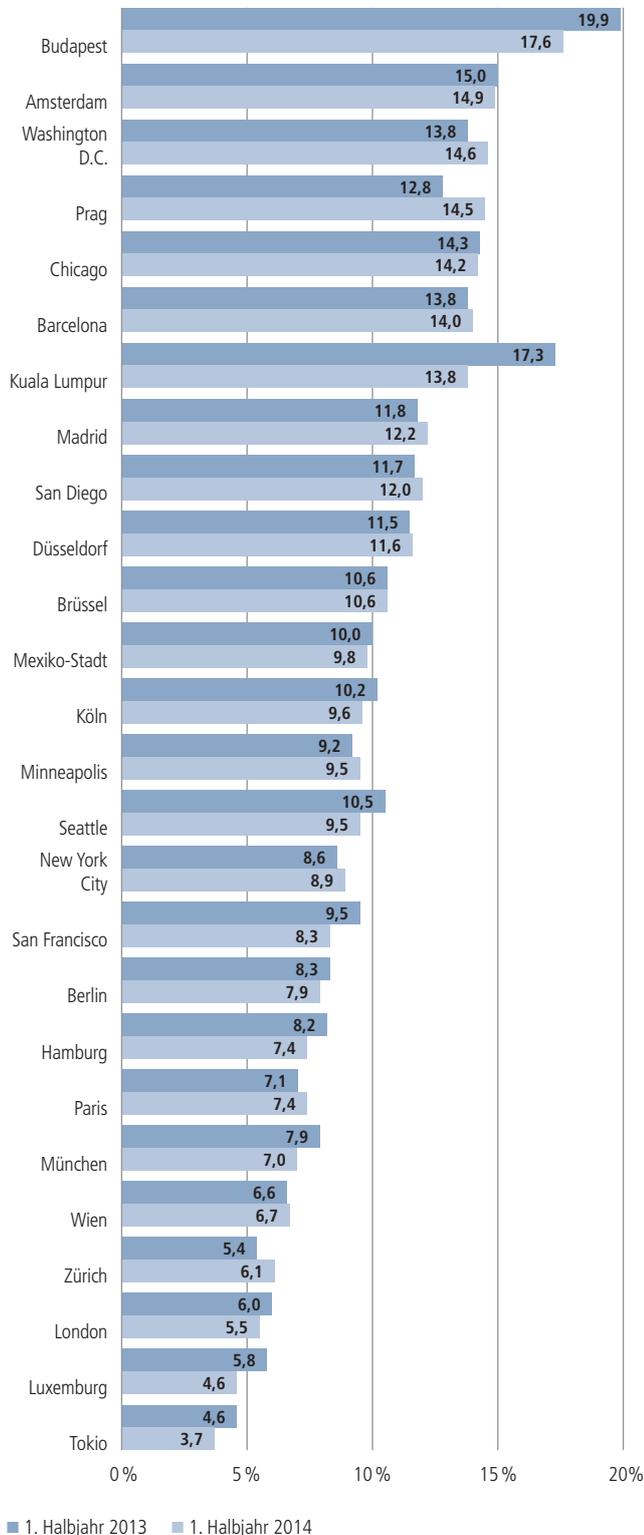


Quelle: Property Market Analysis, Property & Portfolio Research, Jones Lang LaSalle, eigene Berechnungen.

<sup>1)</sup> Index-Basisjahr 1999.

<sup>2)</sup> Stand: Juni 2014.

## Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, Property and Portfolio Research.

Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Erholung werden sich die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsmärkte in Deutschland und Europa in den kommenden Quartalen aller Voraussicht nach überwiegend positiv entwickeln. Auf einigen Märkten ist sogar Mietsteigerungspotenzial zu erwarten. So werden voraussichtlich insbesondere in Deutschland die Mietpreise für Einzelhandelsflächen weiter steigen.

## Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die europäischen Hotelmärkte zeigten sich im ersten Halbjahr 2014 relativ stabil. In den großen europäischen Metropolen erhöhte sich die Zimmerauslastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 1,5 Prozentpunkte. Die Zimmerpreise gingen im gleichen Zeitraum im Mittel jedoch leicht um 0,5 % zurück. Aufgrund der verbesserten Auslastung stieg der erzielte Ertrag je Zimmer (RevPAR) dennoch um 1,6 %. Lediglich in Paris war infolge der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren Zimmerauslastung und des gesunkenen durchschnittlichen Zimmerpreises ein Rückgang beim RevPAR zu beobachten.

Die deutschen Hotelmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2014 überwiegend positiv. In den fünf Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine steigende Zimmerauslastung zu verzeichnen. Insbesondere Düsseldorf profitierte von einem starken Messegeschäft, in dessen Folge der erzielbare



durchschnittliche Zimmerpreis um 24,8 % anstieg. Der erzielte Zimmerertrag (RevPAR) über die fünf Standorte erhöhte sich im Jahresvergleich um 6,6 %. Lediglich in München lag er 8,5 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums, da im ersten Halbjahr 2014 weniger Messen stattfanden als noch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere in Deutschland – sowie einer steigenden Zahl von Messebesuchern und Städtetouristen dürfte mit einer Zunahme des Zimmerertrags sowohl auf den europäischen als auch auf den deutschen Hotelmärkten zu rechnen sein.

### **Außereuropäische Immobilienmärkte**

Der positive Trend auf den amerikanischen Büromärkten setzte sich im ersten Halbjahr 2014 fort. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die 54 größten US-Büromärkte ging im Jahresvergleich um 40 Basispunkte zurück und lag Ende Juni bei 11,8 %. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mietpreise im gleichen Zeitraum im Durchschnitt der großen amerikanischen Standorte um 3,7 %. In Houston, San Francisco und San José waren mit Werten zwischen 6,1 % und 12,8 % die höchsten Zuwachsraten bei den Mieten zu beobachten. Der positive Wirtschaftsausblick und die damit verbundene Flächennachfrage dürfte auch in den kommenden Quartalen für weiter steigende Mietpreise sorgen.

Nach einer kurzen Abkühlungsphase entwickelte sich der Büromarkt in Mexiko-Stadt im ersten Halbjahr 2014 wieder positiv. Bedingt durch eine dynamische Büroflächennachfrage ging die Leerstandsrate trotz erhöhter Fertigstellungszahlen im Jahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte auf 9,8 % zurück. Die Mieten gaben zwar im Vergleich zum Vorjahr leicht nach, seit Jahresbeginn ist jedoch wieder eine positive Tendenz bei der Mietpreisentwicklung zu erkennen. In den kommenden Quartalen wird das Mietpreiswachstum allerdings durch weitere Neubaufertigstellungen begrenzt sein.

Der Büromarkt in Tokio hat sich weiter erholt. Die Leerstandsrate lag zur Jahreshälfte 2014 im innerstädtischen Bereich bei niedrigen 3,7 %. Dies hatte insbesondere in den Top-Lagen Mietpreiswachstum zur Folge. Aufgrund der guten Rahmenbedingungen wird für den Büromarkt in Tokio in den kommenden Quartalen mit einer Fortsetzung des positiven Nachfragetrends und daher mit deutlich steigenden Mieten gerechnet.

In Kuala Lumpur konnte die hohe Leerstandsrate bis zum Ende des ersten Halbjahres 2014 nach den zahlreichen Neubaufertigstellungen, insbesondere im Jahr 2012, wieder spürbar abgebaut werden. Entsprechend positiv verlief auch die Entwicklung der Spitzenmieten, die im Jahresvergleich um 3,5 % stiegen. In den kommenden Quartalen werden sich die Mietpreise voraussichtlich weiter nach oben bewegen.



## Immobilien-Investitionsmärkte

Gewerbeimmobilien waren auch im ersten Halbjahr 2014 eine beliebte Anlageklasse. Noch immer niedrige Finanzierungskosten und ein sich wieder aufhellendes konjunkturelles Umfeld machten Immobilien-Investments sehr attraktiv. Daher lag das globale Transaktionsvolumen mit knapp EUR 218 Mrd. um rund 28 % über dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 ließ sich in Europa ein deutliches Umsatzplus feststellen. Hier stieg das Transaktionsvolumen im Bereich der Gewerbeimmobilien um 37 % auf EUR 83 Mrd. Nach wie vor richtet sich das Interesse der Investoren in erster Linie auf die europäischen Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien. Mit einer Steigerung um etwa 25 % auf rund EUR 12 Mrd. blieb London die Stadt, die weltweit das höchste Transaktionsvolumen auf sich vereinigen konnte. Mit EUR 16,9 Mrd. entfiel rund ein Viertel des europäischen Investitionsvolumens im ersten Halbjahr 2014 auf Deutschland, was eine Steigerung von 29 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutete.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde aber erneut auf dem amerikanischen Kontinent erzielt. Hier wurden insgesamt EUR 94 Mrd. in gewerbliche Immobilien investiert. Dies entspricht einem Wachstum von rund 44 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2013.

Im asiatisch-pazifischen Raum war das Transaktionsvolumen dagegen leicht rückläufig. Mit EUR 40 Mrd. lag es etwa 8 % unter dem Vorjahresergebnis. In einigen Metropolen konnte dennoch eine erhöhte Nachfrage beobachtet werden. So stieg das Transaktionsvolumen beispielsweise in Tokio um rund 46 % und in Sydney konnte sogar eine Verdopplung der Immobilientransaktionen registriert werden.

Aufgrund der sich abzeichnenden Markterholung wird auch für die zweite Jahreshälfte 2014 von einer hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ausgegangen. Das Investitionsvolumen am Jahresende dürfte deutlich über dem des Vorjahres liegen. Nach wie vor bleibt das Angebot an stark nachgefragten, erstklassigen Immobilien in Top-Lagen knapp, sodass die Risikobereitschaft der Investoren bezüglich der Objekt- und Lagequalitäten auch aufgrund der oftmals positiven Marktaussichten voraussichtlich noch weiter zunehmen wird.

## Geld- und Kapitalmarkt

Europäische Staatsanleihen verzeichneten im Berichtszeitraum kräftige Zuwächse. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index ergab sich ein beeindruckendes Plus von 11,3 %. Die größten Kursgewinne verbuchten Papiere aus den Ländern der europäischen Peripherie. Infolge der Einsparungen konnten einige Länder die Früchte ihrer jahrelangen Sparpolitik ernten. Zunächst gelang

es Irland, sich wieder am Kapitalmarkt zu refinanzieren. Als Folge dessen konnte das Land den Europäischen Rettungsschirm verlassen. Später gelang dies auch Portugal. Die Erfolge wurden auch von den Ratingagenturen honoriert und spiegelten sich vielerorts in verbesserten Bonitätsurteilen wider. Für Rückenwind sorgten niedrige Inflationsraten von zwischenzeitlich nur noch 0,3 %. So kamen Sorgen bezüglich möglicher Deflationsgefahren auf. Da sich in diesem Zusammenhang auch die langfristigen Inflationserwartungen der Marktteilnehmer immer weiter abschwächten, sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) gleich mehrfach zum Handeln gezwungen. Im Juni und im September 2014 senkte sie den Leitzins auf zuletzt nur noch 0,05 %. Darüber hinaus beschloss die EZB Ankaufprogramme für Pfandbriefe und strukturierte Finanzprodukte, sogenannte Asset Backed Securities.

Ab Juli 2014 verschlechterten sich die konjunkturellen Aussichten für den Euroraum stetig. Als problematisch werden vor allem der Reformstau in Italien und Frankreich angesehen. Der Trend zu niedrigen Renditen war dennoch intakt, da sich Marktteilnehmer nun auch ein Ankaufprogramm für Staatsanleihen von den Notenbankern erhofften. Die Renditen in den europäischen Peripherieländern erreichten Rekordtiefstände und halbierten sich vielfach innerhalb des Berichtszeitraums. Daneben waren aber auch die als sicher geltenden Bundesanleihen gefragt. Sie profitierten besonders von den immer wieder auftretenden geopolitischen Spannungen. Neben dem Konflikt zwischen Russland und der Ukraine sind auch die Auseinandersetzungen in Israel und dem Irak zu erwähnen. Ende September lag die Rendite für zehnjährige Bundesanleihen daher nur noch bei 0,9 %. Kürzere Restlaufzeiten wurden sogar negativ verzinst.

Die US-Rentenmärkte sahen sich zu Beginn des Berichtszeitraums zunächst Renditesteigerungen bis an die 3 %-Marke gegenüber. Im Herbst 2013 eskalierte ein Haushaltsstreit zwischen den Republikanern und Demokraten, der letztlich sogar in der vorübergehenden Schließung einiger US-Behörden mündete. Anleger hatten hiermit Sorgen hinsichtlich der Bonität der USA verbunden. Ab 2014 verbuchten dann aber auch US-Schatzanweisungen Kursgewinne. Hierfür war besonders die konjunkturelle Entwicklung verantwortlich. Eine ungewöhnlich starke Kältewelle hatte die US-Wirtschaft im ersten Quartal 2014 regelrecht eingefroren und führte zu einigen Verzerrungen. Das Brutto-Inlandsprodukt ging in diesem Zeitraum um fast 3,0 % zurück. Im Sommer folgte dann eine kräftige Gegenbewegung, die jedoch kaum zu höheren Renditen führte, da die geopolitischen Unsicherheiten die US-Papiere stützten. In Summe fielen die Kursgewinne mit 2,7 % deutlich geringer aus als im Euroraum. Dies lag auch am unterschiedlichen Kurs der Notenbanken. Während die Europäische Zentralbank weiterhin einen expansiven Kurs verfolgt, zeichnet sich in den USA eine bevorstehende Zinswende ab. Bis zum Ende des Berichtszeitraums hatte die US-Notenbank Fed ihre Anleihekäufe fast vollständig zurückgefahren. Für das kommende Jahr werden nun erste Zinserhöhungen erwartet. Aufgrund des zunehmenden Zinsunterschiedes zwischen Europa und den USA wertete der US-Dollar gegenüber dem Euro zuletzt kräftig auf.

Deutlichere Zuwächse verbuchten Anleihen aus den aufstrebenden Volkswirtschaften. Aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes waren sie bei Anlegern gefragt und verteuerten sich, gemessen am JP Morgan EMBI Global Diversified Index, um 9,7 %. Bei Unternehmensanleihen setzte sich der freundliche Trend aus dem Vorjahr ebenfalls fort. So legte der Merrill Lynch Euro Corporates Index im Berichtszeitraum um 7,7 % zu.

### 1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzu-

wenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung, Steuerung und Überwachung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

#### Adressenausfallrisiken

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Kreditinstitute wurden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen. Liquiditätsanlagen sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr bei insgesamt 18 Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität lag durchgängig zwischen A+ und BBB. Zwei



Institute hatten ein Rating mit BBB+ bzw. BBB. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag bei 0,1 % des Netto-Fondsvermögens.

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete zum jeweiligen Monatsultimo sank im Berichtszeitraum von 22,7 % auf 18,8 % (berechnet nach Jahresnettomiettertrag der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien).

### Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken betreffen die Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen, die Bewertung der Devisentermingeschäfte sowie die Kapitalanlage.

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Europa wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

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



<sup>1)</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.1985: 292,03 %.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf die Bewertung des Unilmmo: Europa monatlich überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag das Stresstestergebnis zum jeweiligen Monatsultimo bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,50 % des Netto-Fondsvermögens.

### Währungsrisiken

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

Die offenen Währungspositionen im Unilmmo: Europa beliefen sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2013/2014 auf maximal 0,54 % des Netto-Fondsvermögens zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,05 % des Netto-Fondsvermögens zum jeweiligen Monatsultimo.

### Sonstige Marktpreisrisiken

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung ist das Portfolio gut diversifiziert, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können.

Schwerpunkt des Immobilienportfolios, bezogen auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Fonds, ist Europa mit einem Anteil von rund 73,9 % zum Berichtsstichtag.

Das Portfolio in Deutschland ist leicht gesunken, aber mit 28,5 % weiterhin das größte Länderportfolio. Die zweitgrößte Länderallokation USA ist zum Geschäftsjahresende leicht auf 20,3 % gestiegen, während Frankreich als drittgrößtes Land leicht auf 15,0 % gefallen ist.

Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds ist der Anteil der drei größten Branchen an der Fondsmiete im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu konstant bei 56%. Der Anteil der größten Branche Konsumgüter ist im Berichtszeitraum leicht von 30,2 % auf 26,1 % gesunken. Durch den weiterhin hohen Anteil der größten Branche Konsumgüter ist das Mieterportfolio aufgrund der Vielzahl kleinerer Einzelhandelsmieter gut diversifiziert.

## Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2014 Mio. EUR	30.9.2013 Mio. EUR	30.9.2012 Mio. EUR	30.9.2011 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	4.133,4	3.657,8	3.462,6	3.281,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	2.728,1	2.335,5	2.332,7	2.279,7
Liquiditätsanlagen	2.894,0	2.817,3	2.140,0	2.216,2
Sonstige Vermögensgegenstände	1.160,7	1.065,5	1.027,8	829,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.313,7	854,9	780,8	1.154,8
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>9.602,5</b>	<b>9.021,2</b>	<b>8.182,3</b>	<b>7.451,7</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	172,1	160,4	143,6	129,1
Anteilwert (EUR)	55,79	56,24	56,98	57,74
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,70	1,70	2,00	2,10
Tag der Ausschüttung	11.12.2014	12.12.2013	13.12.2012	15.12.2011
<b>Ertragschein Nr.</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

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

### Operationelle Risiken

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen im Unilmmo: Europa im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie aus starken unvorhergesehenen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken wurde im Berichtszeitraum stets ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Netto-Fondsvermögen in liquiden Mitteln gehalten.

Der Anteil der freien Liquidität am Netto-Fondsvermögen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr zwischen 23,7 % und 17,7 %. Mit diesem Liquiditätspolster konnte der Fonds jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen. Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei rund 19,6 %. Die Schwankungen resultieren aus verschiedenen Immobilientransaktionen im Berichtszeitraum. Ein Großteil der Liquidität wurde im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Eine hohe Liquidierbarkeit der Wertpapierspezialfondsanteile war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr flossen dem Fonds netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 649,3 Mio. zu.

### 1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Europa-Anteils beträgt zum 30.9.2014 EUR 55,79, der Ausgabepreis EUR 58,58. Unter Berücksichtigung der am 12.12.2013 erfolgten

Ausschüttung in Höhe von EUR 1,70 je Anteil für das Geschäftsjahr 2012/2013 erhöhte sich der Anteilwert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 um EUR 1,25. Der Zwölf-Monats-Erfolg beläuft sich auf 2,3 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Für das Geschäftsjahr 2013/2014 werden am 11.12.2014 EUR 1,70 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind für Privatanleger EUR 1,0107 oder 59,45 % (unter der Berücksichtigung der anrechenbaren Steuern auf die Abgeltungsteuer von 25 %) steuerfrei.

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Netto-Fondsvermögen ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das vergangene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,83 %.

### 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 160.417.098 am 30.9.2013 auf 172.123.294 per 30.9.2014 zu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 12.317.896 Anteile im Wert von EUR 683,3 Mio. ausgegeben und 611.700 Anteile im Wert von EUR 33,9 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 12.12.2013 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von EUR 277,1 Mio. wurden EUR 170,0 Mio. oder 61,3 % wieder in Unilmmo: Europa-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 649,3 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 9.021,2 Mio. auf EUR 9.602,5 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 6,4 %.

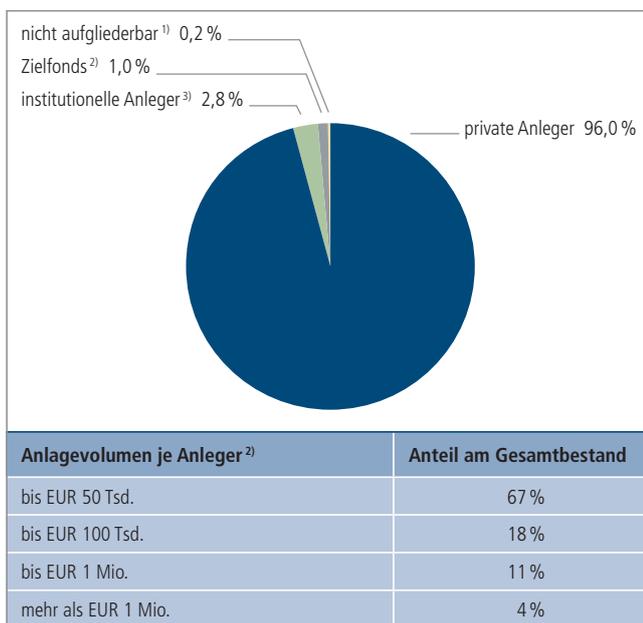


## 1.1.5 Anlegerstruktur

Die dargestellte Anlegerstruktur basiert auf Beständen, die in UnionDepots und BankDepots gehalten werden, sowie auf Anlagen der Zielfonds der Union Investment Gruppe.

Per 30.9.2014 sind Anteile des Unilmmo: Europa in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 101 Mio. enthalten.

### Anlegerstruktur



<sup>1)</sup> 0,2 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur nicht aufgliedert werden.

<sup>2)</sup> Per 30.9.2014 sind Anteile des Unilmmo: Europa in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 101 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

<sup>3)</sup> Inklusive Banken und Versicherungen.

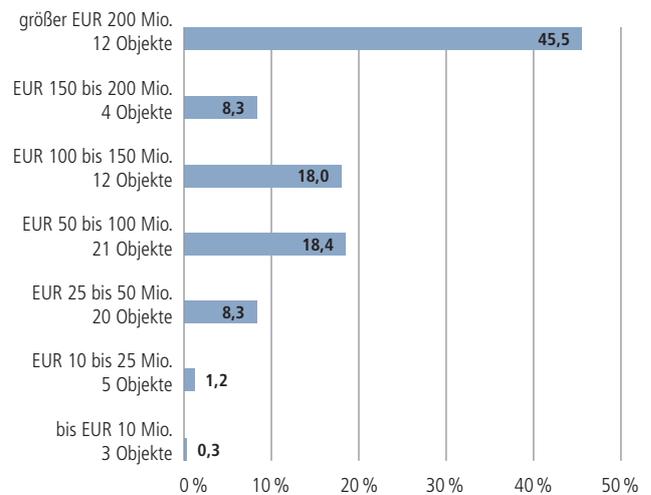
## 1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich um 13,0 % von EUR 3.657,8 Mio. auf EUR 4.133,4 Mio. Es setzt sich zum 30.9.2014 aus 46 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 36 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 2.728,1 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich drei Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 103,1 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 3.607.

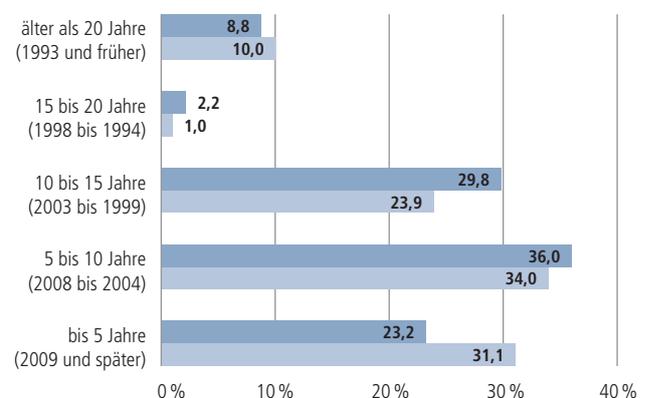
Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich von insgesamt 2.050.918 m<sup>2</sup> auf 2.200.061 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 94,2 % des Mietertrages oder 91,9 % der Gesamtnutzfläche.

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



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

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



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1)</sup>

■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2)</sup>

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

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

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

#### **Köln, „Köln Arcaden“**

Die „Köln Arcaden“ wurden aufgrund von diversen Mieterwechseln umstrukturiert. Dabei wurden Rolltreppen eingebaut, Passage- und Ladenflächen optimiert, sodass sich die Nutzfläche um 427 m<sup>2</sup> verkleinert hat.

#### **Kuala Lumpur, „Cap Square Tower 2“**

Die Nutzfläche im Objekt verringerte sich aufgrund von Flächenanpassungen um 224 m<sup>2</sup>.

#### **Mexiko-Stadt, „Santa Fé III“**

Nach einem 2013 durchgeführten neuen Aufmaß wurden die neu zu vermietenden Flächen entsprechend angepasst. Dadurch erhöhte sich die Nutzfläche um 461 m<sup>2</sup>.

#### **München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374**

Im Rahmen von Neuvermietungen wurde ein neues Aufmaß umgesetzt und vorhandene Dachterrassen erstmalig im Objekt anteilig berücksichtigt. Die Nutzfläche erhöhte sich dadurch um 194 m<sup>2</sup>.

#### **München, „Park.Gate“**

Durch den Wechsel des Hauptmieters mit entsprechendem neuen Aufmaß erhöhte sich die Nutzfläche im Objekt um 333 m<sup>2</sup>.

#### **New York City (New York), „140 Broadway“**

Bei diesem Objekt fanden Flächenanpassungen nach Vertragsverlängerungen gemäß neuem Aufmaß statt, dabei erhöhte sich die Nutzfläche um insgesamt 747 m<sup>2</sup>.

#### **Seattle (Washington), „Millennium Tower“**

Durch Neuzuschnitt der Mietflächen aufgrund von Neuvermietungen mit anschließendem neuen Aufmaß ergab sich ein Flächenzuwachs von 205 m<sup>2</sup>.

### **1.1.7 Immobilienaktivitäten**

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa durch den Erwerb von acht Objekten bzw. Projekten in den Segmenten Büro und Einzelhandel weiter ausgebaut. Das Gesamtvolumen der Investments betrug rund EUR 816,6 Mio. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in London, Prag und Mexiko-Stadt für drei Objektverkäufe im Gesamtvolumen von EUR 461,7 Mio. Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 94,2 % und konnte damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (92,2 %) gesteigert werden.

### **Immobilienentwicklungen**

#### **Boulogne-Billancourt, „KINETIK“**

Der Baubeginn der in Boulogne-Billancourt (Frankreich) gelegenen Projektentwicklung auf dem ehemaligen Renault-Werksgelände erfolgte im Januar 2012. Die planmäßige Fertigstellung des 15.862 m<sup>2</sup> umfassenden Bürogebäudes erfolgte im Dezember 2013.

Das „KINETIK“ bietet u. a. ein voll ausgestattetes Betriebsrestaurant im Erdgeschoss mit einer Größe von 771 m<sup>2</sup> und verfügt über Einzelhandelsflächen von insgesamt 616 m<sup>2</sup> sowie 235 Tiefgaragenstellplätze. Zusätzlich zum bereits ausgestellten Nachhaltigkeitszertifikat „HQE“ wird das Zertifikat BREEAM „Very Good“ angestrebt. Die Kaufvertragsunterzeichnung sowie der wirtschaftliche Übergang erfolgten bereits am 20.12.2011.

#### **Cardiff, „Admiral Cardiff“**

Der Abschluss der Baumaßnahme des seit 2011 im Bau befindlichen Objektes in Cardiff (Großbritannien) erfolgte zum 26.10.2014. Die Immobilie mit rund 19.500 m<sup>2</sup> Mietfläche und 120 Stellplätzen ist zu 100 % an einen Versicherungskonzern vermietet. Seit Anfang Juli 2014 hat der Mieter geschossweise Flächen übernommen, um den eigenen Mieterausbau wie IT-Verkabelung und die Möblierung vorzunehmen. Der Eingangsbereich und die Mitarbeiterkantine werden ebenfalls vom Mieter eigenständig ausgebaut. Die Mitarbeiter des Standortes Cardiff werden sukzessive bis Ende des Jahres vollständig einziehen. Die Eröffnung soll dann im Zusammenhang mit der Einweihung eines 10 Meter hohen „Neon-Blitzes“ an prominenter Stelle vor dem Gebäude gefeiert werden. Es handelt sich hierbei um das Kunstwerk des walisischen Künstlers Mark Gubb, der 2012 den von der Stadt Cardiff initiierten Kunstwettbewerb „Bridge Street Square Public Artwork Project“ gewann. Das Bürohaus wird eine BREEAM-Zertifizierung mit der Kategorie „Excellent“ erhalten.

#### **Düsseldorf, „Seestern 3“**

Das 1961 erbaute Bürogebäude „SEESTERN 3“ in Düsseldorf wurde im Jahr 1999 für den Fonds erworben. Seit dem Auszug des Hauptmieters im März 2013 wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude umfassend modernisiert und so umgebaut, dass eine Multi-Tenant-Nutzung möglich ist. Im Zuge des Umbaus wurden Kriterien der Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit konsequent umgesetzt, um die geplante Zertifizierung des Gebäudes nach LEED for Core and Shell in „Gold“ zu erreichen. Die gesamten Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein. Die Eröffnung der Autohandelsgruppe Moll mit einer Mietfläche von rund 4.300 m<sup>2</sup> fand bereits im Mai 2014 statt.

#### **Ismaning, Adalperstraße 82, 84, 86**

Die Bestandsimmobilie verfügt über eine vermietbare Bürofläche von 13.728 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 wurde der Antrag auf Modernisierung der Immobilie mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. EUR 4,5 Mio. genehmigt. Für Mietraumausbauten sind weitere Investitionen in Höhe von ca. EUR 3,0 Mio. notwendig. Durch die

verspätete Erteilung der Baugenehmigung und durch zusätzlich erforderlich gewordene bauliche Maßnahmen verschiebt sich die Gesamtfertigstellung der Baumaßnahmen inklusive des Parkdecks nunmehr auf das erste Quartal 2015. Zu den Maßnahmen der Modernisierung gehören die Erneuerung der Außenanlagen, die architektonische Aufwertung der Eingangsbereiche und Fassaden sowie die Errichtung eines Parkdecks. Während der noch andauernden Projektlaufzeit konnte die Vermietungsquote des Objektes nach Ertrag auf ca. 68 % gesteigert werden.

#### Mons, „Les Grands Prés“

Zum weiteren Ausbau des erfolgreichen Shopping-Centers wird das bereits seit dem Jahr 2004 im Bestand des Fonds befindliche Einkaufszentrum „Les Grands Prés“ in Mons (Belgien) eine Erweiterung um ca. 6.500 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche erhalten. Des Weiteren wird ein Refurbishment des Bestands-Centers durchgeführt sowie ein Verbindungsbau zu einem neuen IKEA-Store

(ca. 34.000 m<sup>2</sup>, nicht im Eigentum des Fonds) errichtet, der die Attraktivität des Standortes weiter stärken wird. Der mit dem Grundstücksverkauf an IKEA einhergehende Verlust von Pkw-Stellplätzen wird durch ein von IKEA zu errichtendes Parkhaus kompensiert. Die Baugenehmigung wurde Ende Juli 2014 erteilt; der Beginn der Bauarbeiten ist für Oktober 2014 geplant. Die Fertigstellung aller Baumaßnahmen ist für April 2016 vorgesehen.

#### Washington D.C., 600 13th Street N.W

Nach Fertigstellung der Umbau- und Modernisierungsarbeiten konnte die Vermietungsquote zum Berichtsstichtag wieder auf über 89% gehoben werden. Weitere Gespräche werden mit Interessenten unterschiedlicher Branchen geführt, die eine weitgehende Vollvermietung der mit einer Zertifizierung nach LEED EB (Existing Building) in „Silber“ ausgezeichneten Immobilie bis zum ersten Quartal 2015 erwarten lassen.

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

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/Verkehrswert/ Verkaufspreis in Mio. EUR <sup>2)</sup>
<b>Ankäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit EUR-Währung</b>			
30	Amsterdam, „ITO“	4/2014	174,0
31	Amsterdam, „SOM“	4/2014	72,1
38	Birmingham, „One Snowhill“	1/2014	160,7
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>			
43	Minneapolis, „50 South 10th Street“	9/2014	130,6
40	Tokio, „J6 Front“	6/2014	130,4
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit EUR-Währung</b>			
56	„Kiinteistö Oy Alberga Talo C“, Vantaa Espoo, „Alberga C“	7/2010 1/2014	— 21,7
65	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, „Europlaza 5“	12/2013 7/2014	— 98,2
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>			
68	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Sydney Brisbane, „Southpoint“	2/2014 4/2014	— 28,9
<b>Verkäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland in anderer Währung</b>			
	London EC1, „33 Holborn“	4/2014	377,4
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>			
	„UIR Santa Fé 4 S.A. de C.V.“, Col. Juarez, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Santa Fé, Av. Prolongación, Paseo de la Reforma No. 1240	12/2013 12/2013	— 73,0
	„EUROPOLIS Technopark s.r.o.“, Prag Prag 5, Pekaska 10–10b, „Technopark Pekaska“	9/2014 9/2014	— 11,3

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

<sup>2)</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird in den ersten drei Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes

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 ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert ausgewiesen.

## Ankäufe

### Amsterdam, „ITO“ und „SOM“

Am 15.4.2014 erfolgte der Ankauf der beiden Gebäude „ITO“ und „SOM“ in Amsterdam (Niederlande) mit insgesamt rund 51.980 m<sup>2</sup> Büro- und Einzelhandelsflächen. Das im Jahr 2005 als Teil eines städtebaulichen Entwicklungsprojektes im Zentrum der Südachse von Amsterdam fertiggestellte Gebäude-Ensemble ist derzeit zu fast 97 % vermietet. Mit aktuell 37 Mietparteien verfügt es über eine breit diversifizierte Mieterstruktur. Zu den Nutzern zählen renommierte internationale Beratungsgesellschaften und Rechtsanwaltskanzleien. Namensgebend für den rund 100 m hohen Büroturm „ITO“ ist der japanische Star-Architekt Toyo Ito. Der mit einer Glas-, Stahl- und Aluminium-Fassade ausgestattete Flachbau „SOM“ wurde vom Architekturbüro Skidmore, Owings & Merrill (SOM) gestaltet. Im 25-geschossigen ITO-Tower sind Flächen von 700 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Mietfläche vorhanden, die in bis zu vier Mietbereiche teilbar sind. Die Flächen im siebengeschossigen Gebäude „SOM“ sind pro Etage bis zu 2.600 m<sup>2</sup> groß und in zwei Mietbereiche aufteilbar. Für beide Gebäude strebt Union Investment ein Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Very Good“ an. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am Tage des Erwerbs.

### Birmingham, „One Snowhill“

Am 12.12.2013 wurde das 24.991 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Büroobjekt „One Snowhill“ in Birmingham (Großbritannien) erworben. Das im Jahr 2009 fertiggestellte 13-geschossige Gebäude ist mit einer Vermietungsquote von über 95 % langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Die exzellente Lage im Geschäftszentrum von Birmingham, die sehr gute Verkehrsanbindung mit direkten Zugverbindungen nach London und in die West Midlands sowie der hohe Gebäudestandard zeichnen das Objekt aus. Als zweitgrößte Stadt des Vereinigten Königreiches mit circa 1 Million Einwohnern verfügt Birmingham über eine breit diversifizierte, sich dynamisch entwickelnde Wirtschaft mit Schwerpunkten in den Bereichen Automotive und Finanzdienstleistung. Das Objekt ist mit einem BREEAM-Zertifikat der Stufe „Very Good“ ausgezeichnet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 14.1.2014.

### Brisbane, „Southpoint“

Mit dem Ankauf des im Bau befindlichen Büro- und Geschäftshauses „Southpoint“ im März 2014 hat der Fonds sein erstes Investment in Australien getätigt. Brisbane, die Hauptstadt des wirtschaftlich starken Bundesstaates Queensland, ist mit rund 2,2 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Australiens und verfügt über einen der größten Büromärkte des Landes mit rund 3,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Das rund 27.800 m<sup>2</sup> große Gebäude wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2016 fertiggestellt und soll mit den australischen Nachhaltigkeitszertifikaten Green Star „5 stars“ und NABERS „4,5 stars“ ausgezeichnet werden. Die Büroflächen werden der Kategorie A nach australischem Standard entsprechen. Mit den Gründungsarbeiten wurde im April 2014 begonnen. Alle beim Ankauf vereinbarten Termine

und Qualitäten wurden bisher erfüllt und der Vorvermietungsstand beträgt zum Berichtsstichtag rund 90 %. Der Bürokomplex ist bereits vollständig mit einer Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren an den Hauptmieter des Gebäudes, die Flight Centre Travel Group, vermietet. Für die Einzelhandelsflächen liegt ein 20-jähriger Mietvertrag mit einer australischen Supermarktkette vor. Für die noch freistehenden Handelsflächen besteht eine Mietgarantie des Verkäufers von drei Jahren. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 10.4.2014.

### Espoo, „Alberga C“

Am 29.6.2012 wurde der Büroneubau „Alberga C“ – damals gemeinsam mit dem bereits in den Bestand übergegangenen Neubau „Alberga B“ – in Espoo (Finnland) durch eine Immobilien-Gesellschaft erworben. Das Objekt „Alberga C“ ist der dritte Bauabschnitt im „Alberga Business Park“ und wurde mit 5.456 m<sup>2</sup> vermessen. Die Vermietungsquote nach Mietertrag beträgt 100 %. Seitens des Projektentwicklers besteht nach Fertigstellung eine dreijährige Mietgarantie für leerstehende Flächen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 22.1.2014.

### Minneapolis, „50 South 10th Street“

In Minneapolis (USA) erwarb Union Investment am 18.7.2014 für den Unilmmo: Europa das Objekt „50 South 10th Street“, in dem die bonitätsstarke Target Corporation Teile ihrer Unternehmenszentrale unterhält. Die mit rund 1.920 Filialen zweitgrößte US-amerikanische Einzelhandelskette nutzt in dem 2001 erstellten Class A-Gebäude fast 80 % der Mietfläche von insgesamt rund 46.400 m<sup>2</sup>. Neben rund 42.500 m<sup>2</sup> Bürofläche umfasst der sich über einen ganzen Häuserblock erstreckende zwölfgeschossige Komplex rund 3.900 m<sup>2</sup> Handels- und Lagerflächen. Die Mietverträge des vollvermieteten Objektes haben eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als zwölf Jahren. Das hochwertige, LEED „Gold“ zertifizierte Gebäude liegt direkt an der Nicollet Mall, dem Kultur- und Geschäftszentrum von Minneapolis. Das Objekt ist direkt mit den beiden benachbarten Headquarter-Gebäuden sowie dem Flagship-Store der Handelskette verbunden. Über das zentrale Skyway-System verfügt es über eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und bietet zusätzlich ein dreigeschossiges Parkhaus, welches sich im städtischen Eigentum befindet. Der rund 3,4 Millionen Einwohner umfassende Ballungsraum der Zwillingstädte Minneapolis/St. Paul weist mit 4,3 % derzeit die niedrigste Arbeitslosenquote aller großen US-Ballungszentren auf. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 2.9.2014.

### Tokio, „J6 Front“

Am 29.5.2014 konnte das Büro- und Geschäftshaus „J6 Front“ in Tokio (Japan) für den Unilmmo: Europa erworben werden. Das 4.939 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Gebäude der Kategorie Class A ist fast vollständig an insgesamt sechs japanische Unternehmen vermietet. Das achtgeschossige, im November 2008 fertiggestellte Objekt befindet sich in zentraler Lage im etablierten Büroteilmarkt Shibuya Ward, der durch IT- und Telekommunikationsunternehmen geprägt ist und sich durch die Nähe zu den stark frequen-

## Leerstandsangaben einzelner Objekte <sup>1)</sup>

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 30.9.2014	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 30.9.2013	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Fonds in % zum 30.9.2014
5	Eschborn, Kölner Straße 12	52,06	54,96	6.905	0,14
37	Madrid-Alcobendas, „Amura“	48,91	55,98	9.740	0,26
70	Kuala Lumpur, „Cap Square Tower 2“	33,10	64,60	17.246	0,51
78	Páty, „M1 Business Park“	36,76	29,23	12.354	0,10
79	Vecsés, „Airport Business Park“	44,38	51,72	16.696	0,19

<sup>1)</sup> Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

<sup>2)</sup> Mehrwertsteuer nicht enthalten.

tierten Einkaufsstraßen Meijji-jingumae und Omote-sando auszeichnet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 9.6.2014.

### Wien, „Europlaza 5“

Die Unterzeichnung des Kauf- und Abtretungsvertrages für das in der Projektentwicklung befindliche „Europlaza 5“ in der österreichischen Hauptstadt Wien erfolgte am 18.12.2013. Die Fertigstellung erfolgte Mitte Mai 2014. Bei den noch nicht abgeschlossenen Arbeiten handelt es sich um Ausbauarbeiten der Mietflächen.

Teile des Gebäudes und die Tiefgarage sind bereits in Betrieb. Es handelt sich um ein Bürogebäude mit solidem Ausstattungsgrad in guter Ausführungsqualität für eine Multi-Tenant-Nutzung. Eine Nachhaltigkeitszertifizierung ÖGNI in „Gold“ ist vereinbart. Das Gebäude besteht aus den drei Gebäudeteilen H, I, J mit zusammenhängender Tiefgarage. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von 35.062 m<sup>2</sup> und 328 Pkw-Stellplätze. Zum Berichtsstichtag liegt der Vermietungsstand nach Mietertrag bei 100,0 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.7.2014.

## Verkäufe

### London, „33 Holborn“

Union Investment hat die hohe Nachfrage nach Core-Objekten im Londoner Investmentmarkt genutzt und nach einer Haltedauer von zwölf Jahren am 16.4.2014 die Büroimmobilie „33 Holborn“ verkauft. Der vom Stararchitekt Sir Norman Foster entworfene neugeschossige Bürokomplex mit rund 30.491 m<sup>2</sup> Mietfläche gehörte seit 2002 zum Portfolio des Fonds. Aus dem Verkauf, der deutlich oberhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes erfolgte, ergibt sich für den Fonds ein positiver Wertbeitrag. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 28.4.2014.

### Mexiko-Stadt, „Paseo de la Reforma No. 1240“

Nach einer Haltedauer von fünf Jahren wurde am 19.12.2013 das rund 24.688 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Büroobjekt im Büroteilmarkt Santa Fé verkauft. Der Verkaufserlös liegt oberhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes und dem damaligen Kaufpreis. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 19.12.2013.

### Prag, „EUROPOLIS Technopark“

Die Anteile der Gesellschaft „EUROPOLIS Technopark s.r.o.“ (100 %) wurden per 3.9.2014 veräußert. Der Unilmmo: Europa hielt 49 % der Anteile an der Gesellschaft. Der Bestandsübergang erfolgte ebenfalls zum 3.9.2014.

## Aktivitäten ohne Bestandsübergang

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung gibt es keine An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, deren wirtschaftlicher Übergang noch nicht erfolgt ist.

## Vermietungssituation

Im Verlauf des Geschäftsjahres stieg die Vermietungsquote nach Mietertrag von anfangs 92,2 % auf zuletzt 94,2 %, sodass sich die Vermietungsquote des Fonds zum Berichtsstichtag deutlich erhöht hat. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten konnten im vergangenen Geschäftsjahr rund 245.000 m<sup>2</sup> neu- und nachvermietet werden.

Zu den größten Einzelvermietungen zählen die Mietvertragsneuausschlüsse und -verlängerungen in den Objekten „Park.Gate“ in München, „Cap Square Tower“ in Kuala Lumpur (Malaysia) und „Parque Industrial Tecnológico II“ in Guadalajara (Mexiko).

In Deutschland wurden insgesamt ca. 66.600 m<sup>2</sup> neu vermietet. Davon entfallen ca. 13.400 m<sup>2</sup> auf das „Park.Gate“ in München und ca. 14.000 m<sup>2</sup> auf Abschlüsse in dem Gewerbepark in Liederbach am Taunus. Außerdem konnten im „CityQuartier Fünf Höfe“ in München Anschluss- und Neuvermietungen über ca. 12.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Darüber hinaus konnten außerhalb des Berichtszeitraums im „Goldbach Office Park“ in Ratingen bei Düsseldorf ca. 21.000 m<sup>2</sup> neuvermietet werden.

In den europäischen Objekten wurden insgesamt ca. 80.200 m<sup>2</sup> vermietet. Neben ca. 19.000 m<sup>2</sup> im „Airport Business Park“ in Vecsés (Ungarn) konnten außerdem ca. 19.000 m<sup>2</sup> im „M1 Busi-

ness Park“ in Páty (Ungarn) sowie ca. 6.200 m<sup>2</sup> im Objekt „Corporate Village“ in Brüssel-Zaventem (Belgien) neu- und anschlussvermietet werden.

Außereuropäisch konnten bedeutende Mietvertragsverlängerungen und Vermietungen aus Leerstand vor allem in Malaysia, Mexiko und in den USA erzielt werden. In Mexiko erfolgten vor allem in dem Objekt „Parque Industrial Tecnológico II“ in Guadalajara Neu- und Anschlussvermietungen über insgesamt ca. 45.300 m<sup>2</sup>, und in New York City (USA) erfolgten im Objekt „140 Broadway“ mehrere Vermietungen über insgesamt ca. 10.700 m<sup>2</sup>. Im Objekt „Cap Square Tower 2“ in Kuala Lumpur (Malaysia) konnten im vergangenen Geschäftsjahr ca. 19.100 m<sup>2</sup> neu- und anschlussvermietet werden.

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

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Wir halten die stark gesunkenen Renditen für Staatsanleihen der als sicher geltenden Länder Kerneuropas für wenig nachhaltig. Geopolitische Risiken haben temporär zu Verunsicherung und damit sinkenden Anleiherenditen geführt. Jedoch sollten sich mittelfristig die deutlich besseren Konjunkturperspektiven für die USA durchsetzen und hier zu steigenden Renditen führen. Konsequenterweise vollzieht die US-Notenbank Fed auch weiterhin ihren graduellen Ausstieg aus den Anleihekäufen und wird diesen im Oktober 2014 abschließen. Dies sollte mittelfristig speziell für den US Treasury-Markt moderat steigende Marktrenditen zur Folge haben. Die Renditen für Bundesanleihen sollten im Spannungsfeld einer weiterhin expansiv ausgerichteten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) die Bewegung in nur abgeschwächter Form nachvollziehen. Für das Jahresende erwarten wir in den USA einen Renditeanstieg auf etwa 3,0 %. Bundesanleihen sehen wir bei rund 1,1 %. Dennoch besteht im Falle einer weiter nachlassenden Konjunkturentwicklung und rückläufigen Inflationszahlen in der Eurozone die Möglichkeit zunächst sinkender Renditen.

Die EZB-Geldpolitik hilft, die Zinsaufschläge niedrig zu halten. Unterstützend wirken die hohe Überschussliquidität an den Märkten, die geringe Volatilität und die stabil hohe Nachfrage nach Unternehmensanleihen.

Die Risiken, die von den aktuell zahlreichen geopolitischen Brennpunkten ausgehen, wirken sich bisher nur begrenzt auf die Preis-

entwicklung in den aufstrebenden Volkswirtschaften aus. Im Vergleich zu anderen Rentensegmenten bleibt der höhere Zinsertrag bei diesen Anleihen unverändert attraktiv.

### Nachhaltigkeit

Union Investment ist der Überzeugung, dass nachhaltiges Handeln und wirtschaftlicher Erfolg untrennbar miteinander verbunden sind. Deswegen ist das Thema Nachhaltigkeit in den Richtlinien, Strategien und im Selbstverständnis des Fondsdienstleisters fest verankert.

Hierzu gehört es insbesondere auch, die Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes sicherzustellen. In diesem Sinne werden die Optimierungspotenziale des Portfolios konsequent erfasst. Neben dem ökologischen Mehrwert können so die Rendite für Anleger optimiert und die Verbrauchsnebenkosten für Mieter gesenkt werden.

Diesem ganzheitlichen Qualitätsverständnis entsprechend, wurden die 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 Unterzeichner der „United Nations for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften in ihr Handeln integriert.

Abgesehen von der Zertifizierung der Objekte nach nationalen und internationalen Standards liegt das Augenmerk auch auf Investitionen in Bestandsobjekte. Mittels der von Union Investment in Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten entwickelten Bewertungsinstrumente werden die Immobilien systematisch analysiert und quantitativ wie qualitativ bewertet. Denn nur wer das Potenzial des Bestandes weiß, kann zum richtigen Zeitpunkt geeignete und individuelle Maßnahmen für die einzelnen Objekte zur nachhaltigen Ausrichtung des Gesamtportfolios ableiten.

Union Investment legt Wert darauf, die langfristige Qualität von Immobilien messbar zu machen, um so Transparenz und eine branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht der Fondsdienstleister seine Erkenntnisse, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich zugänglich.

Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderung und ausgerichtet an einem zertifizierten Umweltmanagementsystem kontinuierlich zu verbessern. Die seit 2013 in Kraft gesetzten Handlungsgrundsätze wurden in Orientierung an internationalen Standards, wie u. a. dem Nations Global Compact (UNGC), eingeführt. Sie sind in der „Leitlinie für verantwortliches

Investieren“ (VI) zusammengefasst und inkludieren darüber hinaus verschiedene Selbstverpflichtungen wie die gegenüber der UN PRI.

## Portfoliostrategie

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

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

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

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa Büroobjekte und hochwertige Shopping-Center im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Hotelimmobilien sowie in geringerem Umfang durch Beimischung weiterer Nutzungen wie Logistikimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang zulässig, wenn potenzielle Risiken aus der Erstvermietung oder den Baukosten vertraglich abgesichert sind. Im neuen Geschäftsjahr 2014/2015 soll das Portfolio vor allem durch ausgewählte Investitionen in hochwertige Büro- und Einzelhandelsimmobilien weiter ausgebaut werden. Hierbei gilt es, Investitionschancen in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik sowie in Kerneuropa zu nutzen, um außerordentliche Erträge erzielen zu können und das Portfolio weiter zu diversifizieren. Der Markteintritt in den Büromarkt Australien ist bereits erfolgt.

Das Fondsmanagement legt den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen,

neue Mieter zu gewinnen und eine Vermietungsquote von über 90% auf Fondsebene zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch verstärkte Investmentaktivitäten in zertifizierte Gebäude sowie nachträgliche Zertifizierungen („Green Building“) von Bestandsgebäuden, eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds über die letzten Monate hat gezeigt, dass das Portfolio auch in einem schwierigen Marktumfeld gut aufgestellt ist. Gleichzeitig ist es uns gelungen, Marktchancen wahrzunehmen und von der Wiederbelebung der Märkte zu profitieren.

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

Hamburg, im November 2014

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher  
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack



110-TÖREN

## **1.3 Zahlen, Daten, Fakten**

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



### 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
<b>Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>9.021.213.376,20</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1)</sup>		-272.709.066,60
2. Zwischenausschüttungen		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2)</sup>		649.323.672,71
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	683.250.144,85	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-33.926.472,14	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3)</sup>		-27.568.486,25
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-23.152.426,85	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-4.416.059,40	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4)</sup>		-7.335.677,39
• davon bei Immobilien	-5.272.081,30	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.063.596,09	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5)</sup>		239.596.162,01
• davon nicht realisierte Gewinne <sup>6)</sup>	170.096.653,44	
• davon nicht realisierte Verluste <sup>7)</sup>	-301.086.130,91	
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>9.602.519.980,68</b>

Fußnoten <sup>1)</sup> bis <sup>7)</sup> siehe Seite 23.



### 1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

Die Entwicklung des Netto-Fondsvermögens 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 Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- 2) Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im 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 enthält.
- 4) Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- 5) Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 54 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 – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch ggf. 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 – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch ggf. nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die Capital Gain Tax bzgl. der im Ausland belegenen Liegenschaften sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

## 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

### Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 28–35)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.211.628.311,95	4.036.678.311,95		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	54.620.748,71	96.696.864,36		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.266.249.060,66		4.133.375.176,31	43,04
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 34–49)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	757.173.719,07	2.350.420.998,78		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	377.695.678,93		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	757.173.719,07		2.728.116.677,71	28,41
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 52, 58–59)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	121.724.685,23	340.862.812,26		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.553.162.847,20		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	121.724.685,23		2.894.025.659,46	30,14
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 52)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	5.402.492,34	57.262.182,84		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	325.626.442,36	941.342.342,83		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	2.096.471,45	4.054.998,13		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	59.238.939,40 15.875.106,22 24.154.514,00	75.114.045,62		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	48.480.332,93	82.943.457,91		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	405.760.253,08		1.160.717.027,33	12,09
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>10.916.234.540,81</b>	<b>113,68</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 52, 58–59)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–542.369.477,50)	–733.869.477,50		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–478.904,27)	–4.625.097,06		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–15.580.027,35)	–75.742.964,17		
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–8.189.790,39)	–146.031.198,44		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–566.618.199,51)		–960.268.737,17	–10,00
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	–181.375.383,58)		–353.445.822,96	–3,68
<b>Summe Schulden V.–VI.</b>			<b>–1.313.714.560,13</b>	<b>–13,68</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>9.602.519.980,68</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				55,79
Umlaufende Anteile (Stück)				172.123.294

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2014.

### 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich vor allem durch den Kauf von fünf Objekten und dem Verkauf von einem Objekt um EUR 475,6 Mio. auf EUR 4.133,4 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die im direkt gehaltenen Immobilienvermögen enthaltenen Auslandsobjekte in Höhe von EUR 2.892,3 Mio. entfallen mit EUR 815,7 Mio. (USD 1.027,0 Mio.) auf die USA, EUR 731,0 Mio. auf Frankreich, EUR 425,3 Mio. auf die Niederlande, EUR 252,6 Mio. auf Spanien, EUR 215,3 Mio. (GBP 167,5 Mio.) auf Großbritannien, EUR 130,4 Mio. (JPY 18.015,0 Mio.) auf Japan, EUR 115,0 Mio. auf Polen, EUR 104,9 Mio. (CHF 126,5 Mio.) auf die Schweiz und EUR 102,2 Mio. auf Belgien.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf einer Immobilien-Gesellschaft, die Gründung von einer Immobilien-Gesellschaft, durch die

Wertfortschreibungen und durch die Berücksichtigung des Verkaufs von zwei Immobilien-Gesellschaften um EUR 392,6 Mio. auf EUR 2.728,1 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“, nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, siehe dazu die Seiten 28 ff. und Seite 15.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 76,7 Mio. auf EUR 2.894,0 Mio. Davon sind EUR 707,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 154,8 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) und EUR 149,3 Mio. für Immobilieninvestitionen zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.882,9 Mio. und entspricht damit 19,6 % des Netto-Fondsvermögens.

Der Bestand an Investmentanteilen erhöhte sich um EUR 77,5 Mio. auf EUR 2.553,2 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 95,2 Mio. auf EUR 1.160,7 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 50,1 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 3,1 Mio. Mietforderungen sowie Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 2,0 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 14,2 Mio. gegenüber. Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich durch die Ausgabe von Darlehen um EUR 64,5 Mio. auf EUR 941,3 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 38,2 Mio., unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 18,1 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 9,2 Mio., Forderungen aus Anteilabsatz in Höhe von EUR 7,0 Mio. und Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 4,4 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 53 zu entnehmen.



## Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf CHF 61,0 Mio., EUR 191,5 Mio., GBP 67,0 Mio., JPY 9.000,0 Mio. sowie USD 428,8 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien, Japan, der Schweiz und den USA zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 323,4 Mio. und auf USD 283,3 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 101,8 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinbehalten (EUR 4,5 Mio.) und Garantiefinbehalten (EUR 0,1 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 46,0 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkauttionen in Höhe von EUR 14,5 Mio. sowie aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 14,2 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 129,3 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 7,7 Mio.), welche im Wesentlichen durch Verbindlichkeiten aus dem Ankauf einer Immobilie in den USA begründet sind, sowie Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Belgien, Deutschland, Großbritannien, Italien, Luxemburg, Österreich, der Schweiz, Spanien, Tschechien und Ungarn (EUR 4,6 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 53 zu entnehmen.

## Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Auslandsobjekten ggf. anfallende Verkaufsteuern (EUR 285,2 Mio.).

Weiterhin wurden die Rückstellungen gebildet für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 20,2 Mio.), für im Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten entstandene Kosten (EUR 12,0 Mio.) sowie für die Kaufpreisabwicklung von Objekten und Immobilien-Gesellschaften (EUR 3,5 Mio.).

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



### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
<b>Deutschland</b>														
1	10787 Berlin, Budapester Straße 25/ Burggrafenstraße 2 a, „Pulmann Berlin Schweizerhof“	10gesch. Hotel, Tiefgarage	H		H	9/1999	1998/ 1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■	
2	40547 Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	5gesch. Bürogebäude u. 3gesch. Pavillon, Tiefgarage	B	■	—	7/1999	—	28.432	—	—	—			■
3	40211 Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A	7/2010	2009	3.243	13.998	13.998	—		■	
4	40474 Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (89), K, I, A	11/1998	1996/ 1997	4.224	8.945	8.945	—		■	
5	65760 Eschborn, Kölner Straße 12	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (90), K, I	3/1994	1990/ 1991	5.692	11.871	11.871	—		■	
6	20459 Hamburg, Admiralitätstraße 3–4/Graskeller/ Heiligengeistbrücke 4/ Ludwig-Erhard- Straße/Neuer Wall/Alsterfleet, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel u. Büro- gebäude, Tiefgarage	H		H (71), B (27), K, I	12/1996	1992	5.384	21.880	21.880	—		■	
7	22415 Hamburg, Flughafenstraße 52, 52 a, 52 b, 54, 54 a, 54 b/ Langenhorner Chaussee 40, 42, 44, 44 a, „Airport-Center Hamburg“	Gewerbepark	G		B (71), I, K, A	12/1998	1991/ 1993	40.082	36.711	36.711	—		■	
8	68542 Heddesheim, Brunnenweg/Benzstraße 1, „Multicube“	1–3gesch. Logistik- und Büro- gebäude	LG		I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—		■	■
9	65719 Hofheim am Taunus, Chinonplatz 6, 8, 10, 12, „Chinon Center“	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (89), K, F, A, I	2/2011	2010	11.681	14.828	14.828	—	■	■	
10	85737 Ismaning, Adalperstraße 82, 84, 86	3gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (84), I, K	9/1996	1992	10.298	13.728	13.728	—		■	
11	85551 Kirchheim-Heimstetten, Ammerthalstraße 2–32	Gewerbepark	G		B (57), I (38), K, W, A	10/1988	1992	40.668	28.714	28.620	94		■	
12	65835 Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70–98	Gewerbepark	G		B (64), I (29), K, W, A, H/G	9/1988	1992	43.901	32.513	32.394	119		■	
13	80807 München, Alfred-Arndt-Straße 2/ Domagkstraße 28, 30/ Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (89), K, I, H/G	5/2004	2003	8.112	19.094	19.094	—		■	
14	80333 München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10/ Salvatorstraße 3, 5, 7/ Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (52), B (39), W, K, I, A	12/2003	2001– 2003	14.155	49.199	46.044	3.155	■	■	
15	80687 München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	5gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		H/G (48), B (46), K, I	2/2004	2003	9.226	23.925	23.925	—		■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
0,0	—	—								—	—	— —	54,5 54,5	89.600 90.100	89.850	89.850.000,00 0,94	1	
—	—	—								—	—	— —	— —	— —	42.076	42.076.115,65 0,44	2	
10,9	3,7	3,17	5,09	2.314	857	322	1.859	5	3.619	3.109	3.584 3.584	55,5 55,5	61.600 61.600	61.600	61.600.000,00 0,64	3		
3,8	3,9								1.579	1.510	1.576 1.576	53,5 53,5	25.400 25.200	25.300	25.300.000,00 0,26	4		
52,1	—								—	—	— —	46,5 46,5	6.850 7.050	6.950	6.950.000,00 0,07	5		
0,1	6,7								5.324	5.655	5.739 5.677	47,5 47,5	98.400 98.500	98.450	98.450.000,00 1,03	6		
7,7	3,4								3.706	3.640	4.378 4.378	37,5 37,5	57.000 57.000	57.000	57.000.000,00 0,59	7		
0,0	—	7,40	8,15	4.579	2.820	742	6.062	7	—	—	— —	48,5 48,5	90.500 90.500	90.500	90.500.000,00 0,94	8		
0,9	9,2	2,20	5,15	1.575	629	224	1.420	5	2.649	2.600	2.633 2.667	55,5 55,5	38.600 38.600	38.600	38.600.000,00 0,40	9		
32,1	4,2								512	1.075	1.709 1.709	47,5 47,5	21.300 20.800	21.050	21.050.000,00 0,22	10		
10,3	2,8								2.668	2.667	2.651 2.629	37,5 37,5	30.000 29.900	29.950	29.950.000,00 0,31	11		
22,7	1,9								2.098	1.806	2.876 2.875	37,5 37,5	29.100 29.700	29.400	29.400.000,00 0,31	12		
6,2	4,0								1.268	3.103	3.330 3.403	58,5 58,5	54.200 54.500	54.350	54.350.000,00 0,57	13		
3,1	5,0								20.712	21.406	21.332 21.338	57,5 57,5	406.000 407.000	406.500	406.500.000,00 4,23	14		
0,6	3,6								3.021	3.175	3.259 3.259	48,5 48,5	44.000 44.000	44.000	44.000.000,00 0,46	15		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
16	80336	München, Schwanthaler Straße 35/37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	8gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H (92), H/G	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■
17	40880	Ratingen, Daniel-Goldbach-Straße 17–27, „Goldbach Office Park“	4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (87), K, I, A	9/1996	1992	17.552	26.719	26.719	—	■	■
18	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (85), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.823	29.256	29.256	—	■	■
19	55252	Wiesbaden, Peter-Sander-Straße 41 (Bauteil M)	3gesch. Büro-/Servicegebäude	B	B (63), I (30), K, A	9/1993	1992/1993	8.273 +397/1.000 Miteigentum an 4.469 m <sup>2</sup> (Erschließungsstraße)	8.753	8.753	—	■	■
20	55252	Wiesbaden, Peter-Sander-Straße 43 (Bauteil L)	3gesch. Büro-/Servicegebäude	B	B (60), I (35), K	9/1993	1991/1992	7.901 +397/1.000 Miteigentum an 4.469 m <sup>2</sup> (Erschließungsstraße)	8.705	8.705	—	■	■
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
21	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 4, „Corporate Village, Gebäude Caprese“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, I, A	8/2003	2003	8.667	14.399	14.399	—	■	■
22	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 7, „Corporate Village, Gebäude Davos“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (80), K, A, I	4/2002	2003	7.010	12.667	12.667	—	■	■
23	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 9 u.11, „Corporate Village, Gebäude Elsinore, Gebäude Figueras“	6- u. 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (78), K, I, A	4/2002	2003	15.065	21.474	21.474	—	■	■
<b>Frankreich</b>													
24	92100	Boulogne-Billancourt, avenue Emile Zola, avenue Pierre, „KINETIK“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (88), K, I, H/G	12/2011	2013	3.185	15.862	15.862	—	■	■
25	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	2gesch. EKZ mit Parkdeck	E	H/G (99), I, A	7/2010	1980/2007–2008	13.028	15.088	15.088	—	■	■
26	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	5–7gesch. Hotel	H	H	2/2005	2007	7.384	11.791	11.791	—	■	■
27	75013	Paris, ZAC Paris Rive Gauche, 106–112, avenue de France/23–29, rue Neuve Tolbiac/17–23, rue Olivier, Messiaen/26–32, voie EC 13, „France Avenue“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (79), H/G, K, I	12/2002	2005	3.455	21.139	21.139	—	■	■
28	75009	Paris, 52/56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage, Dachgeschoss	B	B (93), I, K, A, H/G	7/2002	2006	6.201	32.993	32.993	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3(4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3(4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3(4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		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		
0,0	—	—							—	—	—	61,5	48.800	48.800	48.800.000,00	16	
												61,5	48.800	48.800	0,51		
19,8	4,4								2.903	2.310	2.819	47,5	27.600	27.600	27.600.000,00	17	
											2.819	47,5	27.600	27.600	0,29		
0,2	2,8								4.455	3.547	3.705	57,5	53.700	53.700	53.700.000,00	18	
											3.705	57,5	53.700	53.700	0,56		
4,2	2,1								679	792	736	38,5	7.500	7.425	7.425.000,00	19	
											736	38,5	7.350	7.425	0,08		
1,5	—								—	—	—	37,5	8.100	7.975	7.975.000,00	20	
											—	37,5	7.850	7.975	0,08		
19,6	—								—	—	—	59,5	30.100	30.100	30.100.000,00	21	
											—	59,5	30.100	30.100	0,31		
15,5	—								—	—	—	58,5	27.100	27.100	27.100.000,00	22	
											—	58,5	27.100	27.100	0,28		
6,6	2,2								3.465	3.064	3.384	58,5	44.900	44.950	44.950.000,00	23	
											3.384	58,5	45.000	44.950	0,47		
0,0	—	4,27	5,29	1.548	2.719	383	3.885	7	—	—	—	69,0	122.000	122.000	122.000.000,00	24	
											—	69,3	122.000	122.000	1,27		
51,7	9,5	1,6	7,89	7,97	5.488	2.406	791	4.551	5	5.750	5.523	6.457	43,5	95.700	95.750	95.750.000,00	25
												6.286	43,5	95.800	95.750	1,00	
54,7	0,0	—							—	—	—	62,5	35.000	34.750	34.750.000,00	26	
											—	62,5	34.500	34.750	0,36		
0,0	—								—	—	—	60,5	167.000	168.000	168.000.000,00	27	
											—	60,5	169.000	168.000	1,75		
0,6	2,3								18.787	15.534	16.548	54,5	310.000	310.500	310.500.000,00	28	
											16.725	54,5	311.000	310.500	3,24		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Niederlande</b>													
29	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerlaan 14, Mahler 4, „UN-Studio“	22gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	B	B (96), H/G, I	9/2007	2007/2009	415	24.640	24.640	—	■	■
30	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerplein 90, „ITO“	24gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (94), F, H/G, A, I	4/2014	2005	2.655	34.548	34.548	—	■	■
31	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerplein 90, „SOM“	6gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (91), A, H/G, I	4/2014	2005	4.095	17.431	17.431	—	■	■
32	2595	Den Haag, Schenkkade 50, „De Haagsche Zwaan“	20gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (88), K, A, I	7/2010	2009/2010	2.036	18.521	18.521	—	■	■
<b>Polen</b>													
33	00-0958	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (81), K, H/G, I, A	5/2013	2012	5.932	25.590	25.590	—	■	■
<b>Spanien</b>													
34	08019	Barcelona, Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (93), K, A	12/2004	2005	2.599	22.515	22.515	—	■	■
35	08001	Barcelona, Rambla del raval 17-21, „Hotel Barceló Raval“	12gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	—	■	■
36	11408	Jerez de la Frontera, Ctra. N-IV, Km 639, „Centro Comercial y de Ocio Área Sur“	3gesch. EKZ, Kino	E	H/G (91), F, A	12/2005	2005–2007	103.963	48.144	48.144	—	■	■
37	28108	Madrid-Alcobendas, Calle Cantabria 2, „Amura“	5gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (85), K, A	12/2003	2003	10.650	18.180	18.180	—	■	■
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>Großbritannien</b>													
38		Birmingham B4 6GN, Snowhill Queensway, „One Snowhill“	13gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.991	24.991	—	■	■
39		Cardiff CF10, 1 David Street, „Admiral Cardiff“	13gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	■	3/2012	—	500	—	—	—	■	■
<b>Japan</b>													
40	150-0001	Tokio, Shibuya-ku, 6–12–20, Jingumae, „J6 Front“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	E	H/G (65), B (34), K, A	6/2014	11/2008	1.483	4.939	4.939	—	■	■
<b>Schweiz</b>													
41	8005	Zürich, Pfingstweidstraße 51, „Fifty-One“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	2,6	3,7								6.113	8.112	7.792 7.774	65,5 65,5	123.000 123.000	123.000	123.000.000,00 1,28	29	
29,9	2,1	5,2	12,53	7,25	10.534	1.997	596	11.935	9	5.108	10.313	11.357 11.357	60,5 60,5	174.000 174.000	174.000	174.000.000,00 1,81	30	
29,1	5,5	3,4	5,16	7,28	4.331	829	245	4.915	10	2.227	4.629	4.905 4.918	60,5 60,5	72.000 72.100	72.050	72.050.000,00 0,75	31	
62,2	25,4	4,7								2.292	2.910	3.704 3.704	65,5 65,5	56.400 56.100	56.250	56.250.000,00 0,59	32	
	0,0	3,5	1,75	1,53	27	1.720	177	1.524	9	7.585	7.552	7.574 7.574	67,5 67,5	115.000 115.000	115.000	115.000.000,00 1,20	33	
19,6	14,1	1,3								4.456	3.254	4.950 4.950	59,5 59,5	76.600 76.700	76.650	76.650.000,00 0,80	34	
	0,0	—	1,36	3,68	704	661	145	1.219	7	—	—	— —	53,5 53,5	37.200 37.300	37.250	37.250.000,00 0,39	35	
	12,9	4,4								6.184	5.598	7.859 7.690	53,5 53,5	108.000 107.000	107.500	107.500.000,00 1,12	36	
	48,9	2,8								1.205	1.125	2.465 2.527	48,5 48,5	31.200 31.200	31.200	31.200.000,00 0,32	37	
53,6	4,4	8,7	9,93	6,18	6.440	3.486	714	9.212	9	5.965	9.329	10.455 10.455	64,5 64,5	160.689 160.689	160.689	160.689.034,58 1,67	38	
	—	—								—	—	— —	— —	— —	54.621	54.620.748,71 0,57	39	
50,0	0,1	0,4	4,48	3,44	274	4.208	134	4.349	10	1.659	5.032	5.812 5.813	63,5 63,5	130.375 130.447	130.411	130.411.177,06 1,36	40	
48,2	0,0	—								—	—	— —	66,5 66,5	104.452 105.281	104.866	104.866.119,54 1,09	41	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung			
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung	
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>															
<b>USA</b>															
42	78759 Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden	B		B (100), A	8/2013	2001	46.522	33.226	33.226	—	■	■		
43	5540 Minneapolis (Minnesota), 50 South 10th Street, „50 South 10th Street“	12gesch. Bürogebäude	B		B (88), H/G, I, A	9/2014	2001	11.412	46.337	46.337	—	■	■	■	
44	92130 San Diego (Kalifornien), El Camino Real 12255, 12265 + 12275, „Paseo Del Mar“	3gesch. Büroensemble bestehend aus 3 Bürogebäuden, 3 Tiefgaragen	B		B (95), H/G, K	7/2008	2006	44.698	21.866	21.866	—	■	■		
45	94105 San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.186	51.758	51.758	—	■	■	■	
46	20005-3060 Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (89), H/G, K, I	3/1996	—	2.157	22.427	22.427	—			■	
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>															
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>															
<b>Deutschland</b>															
47	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 137.331.709,38 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.4.2002 (90 %) + 1.1.2009 (10 %)	13581 Berlin, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30/ Klosterstraße 3, 4/Am Bahnhof Spandau 3, 4, „Spandau Arcaden“	2–11gesch. EKZ, Hotelnutzung im Objekt, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (79), K, F, I, H, B, A	4/2002 1/2009	2001	45.148	65.772	65.772	—	■	■	
48	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 37.824.414,45 <sup>7)</sup> Beteiligung: 85 % erworben am: 11.4.2006 (60 %) + 30.9.2011 (25 %)	45127 Essen, Limbecker Platz, „Limbecker Platz“	5gesch. EKZ mit Parkebenen, 2 Untergeschosse	E		H/G (90), K, I, A	5/2006	2006/ 2009	21.000	74.146	74.146	—	■	■	■
49	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 60.555.549,26 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.5.2005 (93,99 %) + 1.6.2010 (6,00 %)	51103 Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, mehrgesch. Parkdeck	E		H/G (86), K, I, A, B	5/2005	2005	45.855	45.815	45.815	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3)4)5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3)4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3)4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		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		
50,0	0,5	6,2	2,16	2,77	27	2.129	211	1.930	9	4.941	4.454	5.125 5.131	46,5 46,5	81.804 81.804	81.804	81.804.463,50 0,85	42	
50,0	0,0	12,3	2,80	2,14	0	2.797	23	2.774	10	518	6.513	7.178 —	57,0 —	— —	130.649	130.648.876,19 1,36	43	
62,2	5,4	2,0								6.949	7.816	7.989 7.981	51,5 51,5	96.100 95.306	95.703	95.703.280,12 1,00	44	
49,4	3,1	6,3	5,63	1,60	26	5.609	565	3.597	7	20.821	25.731	26.563 26.596	63,5 63,5	354.221 352.633	353.427	353.427.051,06 3,68	45	
	10,5	8,3								629	4.357	9.405 9.526	54,5 54,5	154.078 154.078	154.078	154.078.309,90 1,60	46	
																<b>4.133.375.176,31 43,04</b>		
			0,97	0,68	637	331	106	467	4							281.173.777,97 2,93	47	
	0,2	5,4	—	—	—	—	—	—	—	17.155	17.643	17.347 17.359	47,5 47,5	276.000 276.000	276.000			
			1,07	0,83	0	1.072	107	767	5							185.321.221,16 1,93	48	
	1,8	6,3	—	—	—	—	—	—	—	23.627	23.988	24.198 23.789	52,5 52,5	389.000 389.000	389.000			
			0,21	0,22	0	213	21	124	5							174.783.458,04 1,82	49	
	7,8	3,7	—	—	—	—	—	—	—	13.186	15.085	14.863 14.771	50,5 50,5	228.000 228.000	228.000			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
50	41460	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Gesellschaftskapital: EUR 170.297.293,24 <sup>7)</sup> Beteiligung: 94,90 % erworben am: 30.6.2011 Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	3gesch. EKZ, Parkhaus	E	H/G (83), I, K, A	7/2011	1974/ 2010	49.231	47.987	47.987	—	■	■
51		„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 49.850,65 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 15.11.2010 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg • „UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg • „EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Florido Tower GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss • „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg und hält 0,007 % an „SPPICAV OPC I UIR II“, Paris	(siehe Nr. 47) (siehe Nr. 48) (siehe Nr. 49) (siehe Nr. 65) (siehe Nr. 66) (siehe Nr. 50) (siehe Nr. 64) (siehe Nr. 59)										
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
52	1935	„Bayreuth S.A.“, Brüssel-Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 13.915.507,82 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 10.4.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 16.500.000,00 Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 3, „Corporate Village, Gebäude Bayreuth“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (78), K, I	4/2008	2008	8.989	15.759	15.759	—	■	
53	8500	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel-Zaventem <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 94.254.939,27 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.3.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 100.000.000,00 Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (83), K, A, I, W	3/2010	2010	14.066	35.695	33.560	2.135	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
0,0	5,8	—	4,65	2,06	55	4.595	469	3.168	6	15.137	15.163	14.939 14.873	56,5 56,5	237.000 236.000	236.500	231.874.128,13 2,41	50	
																34.197,65 0,00	51	
14,8	3,9	—	—	—	—	—	—	—	—	1.923	1.985	2.704 2.704	63,5 63,5	34.800 34.800	34.800	15.963.508,07 0,17	52	
6,3	1,7	—	5,61	5,01	31	5.580	563	3.096	4	11.915	12.152	14.677 14.677	55,5 55,5	218.000 218.000	218.000	123.655.085,66 1,29	53	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
54	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel-Zaventem <sup>9)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 21.384.023,75 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.1.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 56.000.000,00 7000 Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E		H/G (98), A, I, B	1/2004	2003	105.615	18.445	18.445	—	■	■
<b>Finnland</b>													
55	„Kiinteistö Oy Alberga Talo B“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 11.243.853,47 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 4.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.900.000,00 02600 Espoo, Bertel Jungin Aukio 7, „Alberga B“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (80), K, H/G, A, I	10/2012	2012	1.766	5.594	5.594	—	■	■
56	„Kiinteistö Oy Alberga Talo C“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 10.183.897,29 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 22.01.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.750.000,00 02600 Espoo, Bertel Jungin Aukio 5, „Alberga C“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (78), K, H/G, A, I	1/2014	2013	1.423	5.456	5.456	—	■	■
<b>Frankreich</b>													
57	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 163.035.036,45 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 121.000.000,00 75012 Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (95), K, I, A	12/1999	2001	3.413	32.185	32.185	—	■	■
58	„SCS Le Parissy“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 39.744.343,38 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 17.12.2003 Gesellschafterdarlehen: EUR 62.807.318,83 75015 Paris, Issy-les-Moulineaux, 10, rue d'Oradour sur Glane, „Le Parissy“	8gesch. Bürogebäude, 4 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (91), K, I	12/2003	2008– 2009	4.343	18.555	18.555	—	■	■
59	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 48.165.428,56 <sup>7)</sup> Beteiligung: 80,01 % erworben am: 21.7.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.747.280,32 33600 Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	1gesch. EKZ	E		H/G (96), A	7/2011	1986/ 1998/2004 1992/ 2011– 2012	165.808	17.419	17.419	—	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3,4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
0,0	1,1	—	—	—	—	—	—	—	—	9.404	9.594	9.831 9.831	39,5 39,5	142.000 142.000	142.000	105.888.114,65 1,10	54	
0,0	2,4	0,80	7,06	18	780	79	649	7	—	1.407	1.427	1.433 1.433	67,5 67,5	21.900 21.900	21.900	12.620.157,75 0,13	55	
0,0	4,5	0,82	7,84	13	804	55	762	9	—	1.020	1.423	1.428 1.407	68,5 68,5	21.700 21.700	21.700	11.381.516,66 0,12	56	
0,0	5,3	—	—	—	—	—	—	—	—	16.427	16.783	16.267 16.105	56,5 56,5	271.000 269.000	270.000	158.606.324,44 1,65	57	
0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	55,5 55,5	143.000 142.000	142.500	102.956.865,66 1,07	58	
3,1	1,6	0,91	2,80	2	911	102	704	6	—	4.678	4.585	5.159 4.978	52,5 52,5	77.200 77.000	77.100	32.063.962,48 0,33	59	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Italien</b>													
60	27100	„Galleria Commerciale Pavia S.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 28.964.597,67 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.500.000,00 Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	1gesch. EKZ	E	H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	—	■	■
<b>Luxemburg</b>													
61	1748	„Office Park Findel F4 S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 1.064.170,89 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.5.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.603.348,23 Luxemburg-Findel, rue Lou-Hemmer 4, „Da Vinci“	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (80), K, I, H/G, A	5/2007	2004	7.936	12.433	12.433	—	■	■
62	2540	„Immo Steichen S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 5.101.304,65 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.9.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.307.397,83 Luxemburg-Kirchberg, rue Edward Steichen, „PIXEL“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (82), H/G, K, I, A	9/2006	2007	3.210	8.125	8.125	—	■	■
63	2540	„Landmark S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 4.247.955,29 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.500.000,00 Luxemburg-Kirchberg, rue Edward Steichen, „L'Unico“	5gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (80), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	—	■	■
<b>Niederlande</b>													
64		„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>10)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 862.871,80 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012		H	—	—	—	—	—	—	—		
<b>Österreich</b>													
65	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 100.430.970,03 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2014 Wien, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, Kranichberggasse 4, „Europlaza 5“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (84), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	35.062	35.062	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	1,6	2,6	—	—	—	—	—	—	—	3.635	3.355	3.804 3.765	52,5 52,5	55.800 54.800	55.300	31.867.559,23 0,33	60	
	8,0	2,0	—	—	—	—	—	—	—	3.700	4.044	3.947 3.935	59,5 59,5	57.800 57.600	57.700	33.399.385,89 0,35	61	
	0,0	4,5	—	—	—	—	—	—	—	1.674	2.788	3.006 3.013	62,5 62,5	51.200 51.200	51.200	30.441.933,67 0,32	62	
	0,0	2,2	—	—	—	—	—	—	—	4.171	4.154	3.659 3.655	62,5 62,5	62.000 61.900	61.950	31.332.330,48 0,33	63	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	861.392,55 0,01	64	
	0,0	7,2	0,36	0,36	355	—	6	349	10	1.030	5.339	5.729 5.663	69,3 69,3	98.200 98.300	98.250	96.815.924,80 1,01	65	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Österreich</b>													
66	1210	„Florido Tower GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 27.099.988,09 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.2.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 50.500.000,00 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, „floridotower“	31gesch. Bürogebäude, 4–5gesch. Flachbauten, 3 Untergeschosse	B	B (86), K, I, H/G, A	2/2007	2001	8.406	39.543	39.543	—	■	■
67	1220	„Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und BetriebsgmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 26.779.582,59 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>11)</sup> erworben am: 14.11.2008 Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, 1 Zwischengeschoss, 1 Staffelf- geschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H	11/2008	2006/ 2007	2.200	17.168	17.168	—	■	■
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>Australien</b>													
68	4101	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Sydney <sup>12)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 144.785.044,53 <sup>13)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 21.02.2014 Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	■	—	4/2014	—	5.752	—	—	■	■
<b>Japan</b>													
69	150- 0044	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 59.138.894,51 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.10.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 48.356.739,54 Tokio, Shibuya-ku, 14–1–2, Maruyamacho, „Shibuya Prime Plaza“	13gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B	B (86), H/G, K	11/2008	2007	1.803	7.827	7.827	—	■	■
<b>Malaysia</b>													
70	50100	„UIR Malaysia Office 1 Sdn. Bhd.“, Kuala Lumpur Gesellschaftskapital: EUR 44.330.632,38 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 9.8.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 52.347.139,08 Kuala Lumpur, 10 Jalan Munshi Abdullah, „Cap Square Tower 2“	42gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse	B	B (98), K, A	12/2010	2010	—	55.664	55.664	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		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		
	12,9	2,5	—	—	—	—	—	—	—	5.598	5.452	6.323 6.400	56,5 56,5	101.000 102.000	101.500	55.217.201,38 0,58	66	
	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	61,5 61,5	37.600 37.500	37.550	41.252.891,65 0,43	67	
	—	—	0,71	0,49	0	713	11	702	10	—	—	— —	— —	— —	28.872	144.864.340,50 1,51	68	
	2,5	0,5	1,25	1,72	66	1.186	101	535	4	—	—	— —	— —	— —	—	58.200.102,28 0,61	69	
	33,1	6,4	2,38	3,58	0	2.380	286	1.594	6	—	—	— —	— —	— —	—	45.085.039,60 0,47	70	
			4,76	4,52	3.104	1.652	436	3011	6	3.406	5.332	10.109 10.109	56,5 56,5	105.179 105.664	105.421			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>Mexiko</b>													
71	„Guadalajara Industrial Tecnológico II T, S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 16.616.565,40 <sup>14)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.591.851,32	Industrie- u. Technologiepark/ Logistikpark	LG		I (100), A	12/2007	2001– 2007	192.000	121.647	121.647	—	■	
6600	Guadalajara, Santa Maria Tequepexpan, Anillo, Periférico Sur No. 7980, „Parque Industrial Tecnológico II“												
72	„Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 4.209.242,09 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 9.689.460,73	5gesch. Bürogebäude	B		B (99), I, H/G	4/2006	1994	2.574	8.653	8.653	—	■	■
11000	Guadalajara, Santa Maria Tequepexpan, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“												
73	„Opción Santa Fé III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 8.238.891,65 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006	15gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (91), I, H/G, A, K	4/2006	1995	6.201	19.734	19.734	—	■	■
5348	Mexiko-Stadt, Col. Santa Fé, Av. Prolongación, Paseo de la Reforma No. 1236, „Santa Fé III“												
<b>Polen</b>													
74	„DUSON Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 20.113.475,03 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 28.2.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.800.000,00	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H	7/2009	2003	2.503	14.637	14.637	—	■	■
31- 101	Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“ <sup>15)</sup>												
<b>Tschechien</b>													
75	„RCP Alfa, s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 10.063.009,74 <sup>7)</sup> Beteiligung: 49 % erworben am: 18.4.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.900.000,00	11gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (91), K, H/G, I, A	2/2005	2003	11.651	21.382	21.382	—	■	■
18600	Prag 8, Karolinská 650/1, „Danube House“												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		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		
	3,1	1,8	—	—	—	—	—	—	—	4.742	4.005	5.216 5.213	39,5 39,5	63.458 63.458	63.458	40.453.206,46 0,42	71	
	0,1	2,4	—	—	—	—	—	—	—	1.810	1.811	1.906 1.906	39,5 39,5	22.873 22.873	22.873	13.252.974,13 0,14	72	
37,6	27,1	2,3	—	—	—	—	—	—	—	2.274	2.230	3.175 3.172	42,5 42,5	32.086 32.166	32.126	19.920.085,60 0,21	73	
	0,0	—	0,93	5,76	141	792	489	445	9	—	—	—	48,5 48,5	34.400 34.400	34.400	21.057.562,90 0,22	74	
	22,3	1,7	—	—	—	—	—	—	—	3.392	2.602	3.980 3.980	48,5 48,5	56.200 56.700	56.450	15.447.521,70 0,16	75	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>														
<b>Türkei</b>														
76	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim Anonim Şirketi“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 68.712.231,50 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 22.8.2007 Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“	3gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E		H/G (93), F, A, B, I	8/2007	2001– 2012	75.536	67.852	67.852	—	■	■	■
38000														
<b>Ungarn</b>														
77	„EUROPOLIS Infopark Ingatlanüzemeltető Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 2.842.297,15 <sup>7)</sup> Beteiligung: 49 % erworben am: 18.2.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 8.555.877,15 Budapest XI, Neumann János utca 1, „Infopark Research Center“	5–6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (72), K, A, H/G, I	2/2005	1999	19.913	13.691	13.691	—	■	■	
1117														
78	„EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 9.556.644,51 <sup>7)</sup> Beteiligung: 49 % erworben am: 18.4.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.500.000,00 Páty, Budafoki út 91–93, „M1 Business Park“	Logistikgebäude	LG		I (77), B, A	4/2005	2001– 2004	160.004	69.105	69.105	—			
2071														
79	„EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 5.983.611,71 <sup>7)</sup> Beteiligung: 49 % erworben am: 18.4.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 12.844.678,11 Vecsés, Lörinci út 61, „Airport Business Park“	Logistikgebäude	LG		I (55), B (40), K, A	4/2005	2001– 2004	120.712	64.565	64.565	—		■	
2220														
<b>USA</b>														
80	„111 South Wacker LLC“, Springfield (Illinois) Gesellschaftskapital: EUR 3.417.509,42 <sup>7)</sup> Beteiligung: 98,36 % erworben am: 27.2.2004 Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“	51gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A, H/G, I	11/2005	2005	3.026	97.348	97.348	—	■	■	■
60606														

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	
			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 %	Lfd. Nr.			
6,2	3,6	—	—	—	—	—	—	—	16.823	15.317	17.919 17.919	57,5 57,5	213.000 213.000	213.000	150.885.746,45 1,57	76				
11,2	1,8	—	—	—	—	—	—	—	1.822	1.841	2.182 2.166	44,5 44,5	26.100 25.800	25.950	9.030.984,71 0,09	77				
36,8	1,6	—	—	—	—	—	—	—	2.069	1.755	2.799 2.799	28,5 28,5	21.300 21.300	21.300	5.547.504,31 0,06	78				
44,4	1,3	—	—	—	—	—	—	—	2.236	1.977	3.896 3.896	27,5 27,5	35.500 35.500	35.500	11.462.700,60 0,12	79				
58,3	1,2	4,5	—	—	—	—	—	—	23.985	25.575	24.469 24.445	60,5 60,5	370.900 371.694	371.297	149.632.094,17 1,56	80				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>USA</b>													
81	„140 BW LLC“, Albany (New York) Gesellschaftskapital: EUR 128.421.804,43 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,95 % <sup>11)</sup> erworben am: 7.4.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.641.251,69 10005 New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	50gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, 3 Untergeschosse	B		B (98), A, H/G	4/2004	1967	4.212	109.477	109.477	—	■	■
82	„719 Second Avenue LLC“, Tumwater (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 44.109.190,17 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2003 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.641.251,70 98104 Seattle (Washington), 719 2nd Avenue, „Millennium Tower“	20gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Teileigentum –	B		B (85), K, H/G, I, A	6/2003	2000	1.804	18.841	18.841	—	■	■
<b>Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften</b>													
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

<sup>1)</sup> Siehe Kapitel 1.1.7 „Immobilienaktivitäten“.

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

<sup>3)</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

<sup>4)</sup> Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

<sup>5)</sup> Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

<sup>6)</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird in den ersten drei Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

<sup>7)</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>8)</sup> Bis zum 31.3.2014 befand sich der Gesellschaftssitz in Brüssel.

<sup>9)</sup> Bis zum 31.3.2014 befand sich der Gesellschaftssitz in Mons.

<sup>10)</sup> Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“ hat am 19.12.2012 den Kaufvertrag für das im Bau befindliche Objekt „Motel One“ unterzeichnet. Übergang von Nutzen und Lasten ist bei Fertigstellung der Immobilie im Jahr 2015 geplant.

<sup>11)</sup> Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100 %.

<sup>12)</sup> Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänder für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet. Die Fertigstellung und Übergabe des Objektes ist für 2016 vorgesehen.

<sup>13)</sup> Davon 144.744.141,98 EUR treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen Unilmmo: Europa gehalten werden.

<sup>14)</sup> Gezeichnetes und variables Gesellschaftskapital.

<sup>15)</sup> Zur steuerlichen Optimierung wurde das Objekt aus der Immobilien-Gesellschaft „Philharmonie Hotel Krakau Sp. z o.o.“ in die Immobilien-Gesellschaft „DUSON Investments Sp. z o.o.“ eingebracht. Die vorherige Immobilien-Gesellschaft wurde liquidiert.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewertungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		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 %					
	11,6	5,8	—	—	—	—	—	—	—	36.515	39.388	45.287 45.378	37,5 37,5	414.582 413.788	414.185			242.223.583,73 2,52	81		
	14,4	4,4	—	—	—	—	—	—	—	1.795	3.023	3.592 3.576	55,5 55,5	43.682 43.205	43.444			43.542.292,60 0,45	82		
																		2.728.116.677,71 28,41			
																		6.861.491.854,02 71,45			

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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





Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	6.861.491.854,02	71,45

### 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2014)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				340.862.812,26	3,55
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 <sup>1) 2)</sup> (ISIN: DE0007196370)	15.795,74	13.864,33	55.867,90	2.553.162.847,20	26,59
Zwischensumme				2.894.025.659,46	30,14

<sup>1)</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa kostenneutral.

<sup>2)</sup> Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

### 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	5.402.492,34)	50.064.585,04 3.110.567,31	57.262.182,84	0,60
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	325.626.442,36)		941.342.342,83	9,80
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	2.096.471,45)		4.054.998,13	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	24.154.514,00)	59.238.939,40 15.875.106,22	75.114.045,62	0,78
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	48.480.332,93)	7.018.292,72 18.050.160,52	82.943.457,91	0,87
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB))	-542.369.477,50)	—	-733.869.477,50	-7,64
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-478.904,27)		-4.625.097,06	-0,05
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-15.580.027,35)		-75.742.964,17	-0,79
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	-8.189.790,39)	-177.183,06 -129.267.911,89	-146.031.198,44	-1,52
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-181.375.383,58)		-353.445.822,96	-3,68
<b>Zwischensumme</b>			<b>-152.997.532,80</b>	<b>-1,59</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>9.602.519.980,68</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				55,79
Umlaufende Anteile (Stück)				172.123.294

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	209.000.000,00	133.467.616,93	143.029.520,64	-9.561.903,71
CHF	63.000.000,00	51.942.122,80	52.247.378,35	-305.255,55
GBP	103.000.000,00	118.585.475,36	131.820.117,14	-13.234.641,78
JPY	33.000.000.000	237.743.750,87	238.968.940,99	-1.225.190,12
MYR	555.000.000,00	124.143.333,80	132.352.201,08	-8.208.867,28
USD	1.353.000.000,00	994.483.591,77	1.073.165.484,70	-78.681.892,93
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>1.660.365.891,53</b>	<b>1.771.583.642,90</b>	<b>-111.217.751,37</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	1.262.583,06	1.297.860,07

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	42.883.655,40	15.702.063,71
Non-Deliverable-Forwards	8.095.417,93	1.730.812,66
<b>Summe</b>	<b>50.979.073,33</b>	<b>17.432.876,37</b>

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2014 <sup>1)</sup>	
Australischer Dollar	1 EUR = AUD 1,44210
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,77790
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 138,14000
Malaysischer Ringgit	1 EUR = MYR 4,12630
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN 16,98960
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,17620
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,20630
Singapur Dollar	1 EUR = SGD 1,60540
US-Dollar	1 EUR = USD 1,25910

<sup>1)</sup> Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des im EuroFX-Systems ermittelten Devisenkurses des Vortages der Währung in Euro umgerechnet.

Sofern keine EuroFX-Devisenkurse gestellt werden, wird auf das Mittags-Fixing der Reuters AG um 13:30 Uhr zurückgegriffen.

## Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko (in TEUR)	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	210,1	—	99,5	—	0,5	1,5	735,1	0,0
CHF	124,5	49,0	50,6	—	0,4	1,1	405,1	0,0
GBP	177,2	37,8	58,1	—	4,1	2,4	9.249,3	0,1
JPY	42.976,7	20,9	76,8	—	2,3	3,2	7.070,6	0,1
MYR	559,3	—	—	99,2	0,8	1,4	1.030,0	0,0
PLN	18,8	—	—	—	100,0	0,1	4.494,0	0,1
USD	1.784,7	24,0	75,8	—	0,2	14,8	2.349,3	0,0

### 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			89.522,47	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			38.128,80	
7. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung	—)		37.929.133,87	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge			53.068.063,97	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung	58.530.167,00)		224.028.207,01	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung	11.713.353,98)		75.507.754,35	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			1.793.783,28	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>392.454.593,75</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			–65.432.982,92	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung	– 11.866.969,41)	–20.157.861,51		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung	– 1.230.143,53)	– 16.305.294,43		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung	– 1.377.288,42)	– 7.764.790,65		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung	– 8.148.415,68)	– 21.205.036,33		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung	– 580.868,88)		– 630.868,88	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung	– 3.459.138,89)		– 17.229.637,65	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung	– 10.988.963,23)		– 16.479.018,29	
5. Verwaltungsvergütung			– 75.960.506,25	
6. Verwahrstellenvergütung			0	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			– 95.253,26	
8. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		– 984.263,39	– 1.395.068,95	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>– 177.223.336,20</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>215.231.257,55</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	138.929.418,01)	139.080.092,36		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)	57.340,58		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten)	—)	0,00 —		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	—)	50.979.073,33		
<b>Zwischensumme</b>			<b>190.116.506,27</b>	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00)	0,00		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	– 7.258.487,93)	– 8.959.064,91		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten)	—)	– 31.522.609,91 —		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	—)	– 17.432.876,37		
<b>Zwischensumme</b>			<b>– 57.914.551,19</b>	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>132.201.955,08</b>
<b>Ertragsausgleich /Aufwandsausgleich</b>				<b>23.152.426,85</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>370.585.639,48</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			<b>170.096.653,44</b>	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			<b>– 301.086.130,91</b>	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>– 130.989.477,47</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>239.596.162,01</b>

### 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

#### Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ verringerten sich um EUR 0,3 Mio. auf EUR 0,1 Mio.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 37,9 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 sowie den auf den Wertpapierspezialfonds entfallenden Zwischengewinnertrag und Zwischengewinn-

aufwand. Insgesamt erhöhten sich die Erträge aus Liquiditätsanlagen gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,4 Mio.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 53,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 43,5 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 4,3 Mio. aus der Berichtigung des Vorsteuerabzugs gemäß § 15a UStG sowie EUR 3,2 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 20,1 Mio. auf EUR 224,0 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland gelegenen Immobilien: EUR 45,5 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 33,9 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 17,5 Mio.



auf Objekte in Großbritannien, EUR 15,9 Mio. auf Objekte in den Niederlanden, EUR 15,0 Mio. auf Objekte in Spanien, EUR 8,1 Mio. auf Objekte in Belgien, EUR 7,5 Mio. auf ein Objekt in Polen, EUR 5,5 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz und EUR 1,7 Mio. auf ein Objekt in Japan.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,8 Mio. auf EUR 75,5 Mio.

Für laufende Bauvorhaben wurden zeitanteilig „Eigengeldzinsen“ von EUR 1,8 Mio. gerechnet, die sich in den Grenzen der ersparten Bauzinsen bewegen.

## Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten blieben auf dem Niveau vom Vorjahr in Höhe von EUR 20,2 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BVB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 16,3 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 7,8 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 9,3 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BVB in Höhe von EUR 3,9 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 21,2 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 11,8 Mio., Vorsteuerberichtigungen in Höhe von EUR 4,7 Mio. sowie Beratungskosten in Höhe von EUR 3,3 Mio.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 17,2 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ verringerten sich um EUR 0,6 Mio. auf insgesamt EUR 16,5 Mio.

Die von der Gesellschaft erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 64,3 Mio. blieb mit 0,7 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 11 Abs. 1 BVB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 11 Abs. 4 BVB) in Höhe von EUR 11,6 Mio. entnommen und lag mit 0,125 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2%. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 17,6 Mio.

## Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 77,0 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Netto-Fondsvermögen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,83 %.

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

## Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 139,1 Mio., die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 9,0 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich. Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 31,5 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen beim Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 51,0 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 17,4 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR 107,2 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR – 143,6 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Europa ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR – 2,8 Mio.

## Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ in Höhe von EUR 23,2 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

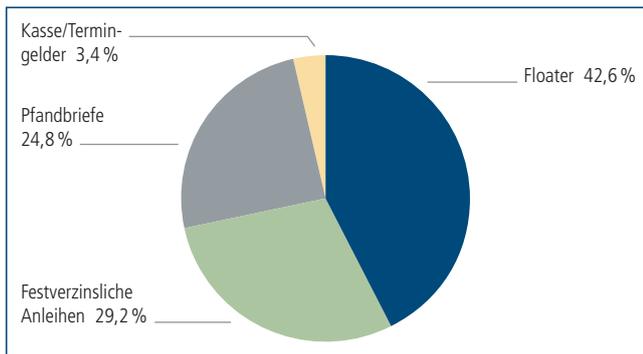
### 1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

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

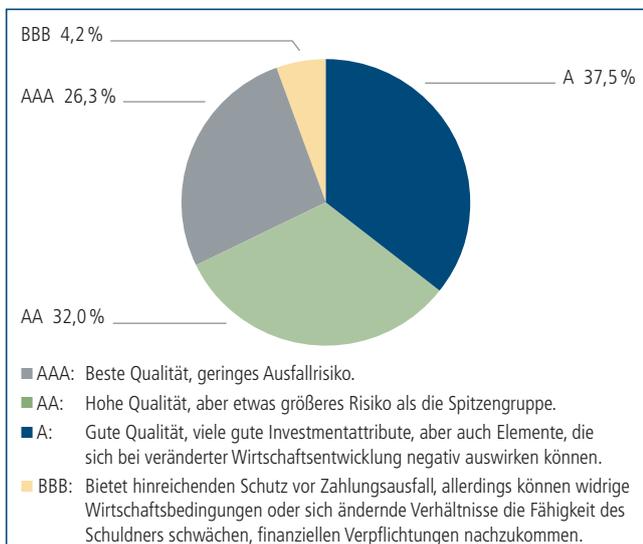
Im Berichtszeitraum vom 1.10.2013 bis 30.9.2014 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilienerwerben wurden Kredite in Höhe von EUR 1.282.306 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,6 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 15,9%igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

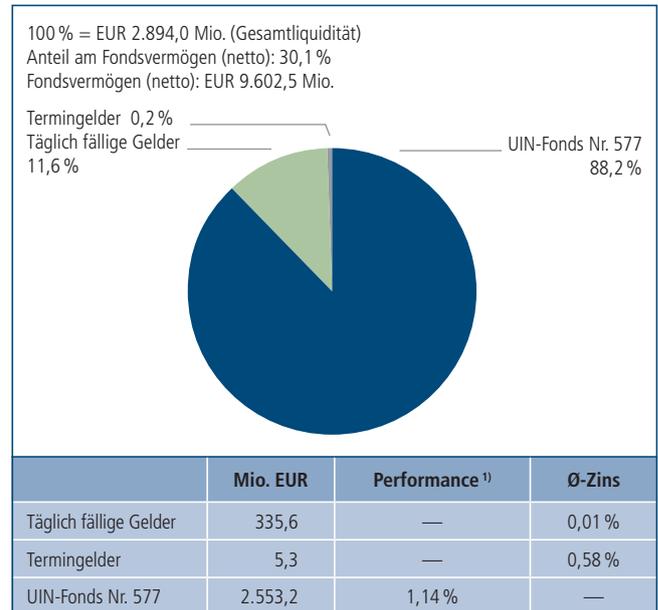
#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



#### Struktur der Liquiditätsanlagen



<sup>1)</sup> Performance seit 1.10.2013 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	1,42 %
Durchschnittsrendite	0,25 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,5 Jahre



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

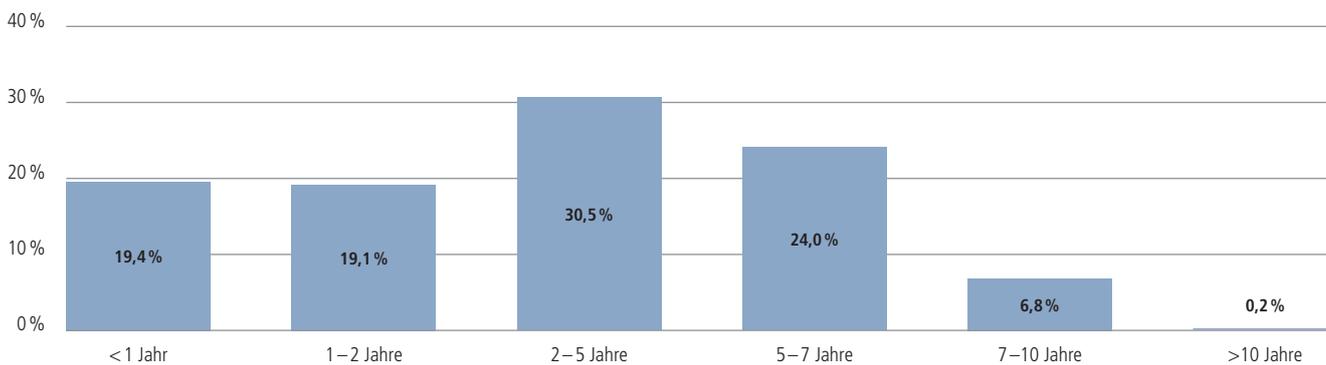
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) <sup>2)</sup>	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	191.500	2,4	117.451	1,5	308.951	3,8
EUR-Kredite (Inland)	—	—	205.975	2,6	205.975	2,6
CHF-Kredite <sup>3)</sup>	50.568	0,6	—	—	50.568	0,6
USD-Kredite <sup>3)</sup>	340.521	4,2	225.011	2,7	565.532	7,0
JYP-Kredite <sup>3)</sup>	65.151	0,8	—	—	65.151	0,8
GBP-Kredite <sup>3)</sup>	86.129	1,1	—	—	86.129	1,1
<b>Summe</b>	<b>733.869</b>	<b>9,1</b>	<b>548.437</b>	<b>6,8</b>	<b>1.282.306</b>	<b>15,9</b>

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

<sup>2)</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 101.772,12 die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

<sup>3)</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2014 bewertet.

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



## 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

### Renditekennzahlen in %

	Direktinvestments								Immobilien-Gesellschaften									Gesamt	
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	gesamt	Deutschland	Belgien	Frankreich	Luxemburg	Mexiko	Österreich	Ungarn	USA	sonstiges Ausland		gesamt
<b>I. Immobilien</b>																			
Bruttoertrag	6,6	7,9	6,2	5,5	5,8	5,8	6,9	6,3	5,3	8,0	6,8	7,1	8,6	5,7	5,5	9,7	6,1	6,9	6,6
Bewirtschaftungsaufwand	-2,1	-1,7	-0,5	-1,5	-0,9	-3,7	-0,3	-1,6	-0,4	-3,0	-0,9	-0,9	-2,4	-1,2	-1,7	-4,9	-2,1	-2,0	-1,8
Nettoertrag	4,5	6,2	5,7	4,0	4,9	2,1	6,6	4,7	4,9	5,0	5,9	6,2	6,2	4,5	3,8	4,9	4,0	4,9	4,8
Wertveränderungen	0,0	-5,6	-1,5	-2,0	-6,3	2,4	10,4	0,7	0,9	-0,6	-2,7	-0,4	-1,3	-0,2	-19,1	-0,2	-1,7	-0,9	-0,1
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,6	-0,7	0,0	-1,2	0,0	-0,6	-0,3	0,0	-0,4	-0,3	-0,3	-2,9	0,0	0,0	0,2	-0,1	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern	0,0	0,8	-0,4	0,1	2,1	-2,3	-0,1	-0,3	0,0	-0,4	0,5	-0,1	3,4	0,0	1,2	-1,7	0,0	-0,2	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,5	0,8	3,1	2,1	-0,5	2,2	16,3	4,8	5,8	3,6	3,4	5,4	5,4	4,3	-14,1	3,1	2,2	3,6	4,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,5	0,8	3,0	2,1	-0,9	1,4	19,3	5,0	6,2	2,5	3,3	5,5	5,2	4,3	-15,2	1,2	3,3	3,7	4,4
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,2	-0,6	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>3,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>19,1</b>	<b>4,9</b>	<b>6,2</b>	<b>2,5</b>	<b>3,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>	<b>4,3</b>	<b>-15,2</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>
<b>II. Liquidität</b>																			<b>0,9</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>																			<b>3,2</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>																			<b>2,3</b>

### Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2014	2013	2012	2011
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	6,6	6,5	6,5	6,3
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8	-1,7	-1,8	-1,4
Nettoertrag	4,8	4,8	4,7	4,9
Wertveränderungen	-0,1	-0,2	-0,4	-0,1
Ausländische Ertragsteuern	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3	4,3	4,0	4,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4	4,5	3,7	4,6
Währungsänderung	-0,1	-0,3	0,1	-0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>

### Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 61) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2014. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

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

Der Bruttoertrag in den Immobilien-Gesellschaften erhöhte sich auf 6,9 % (Vorjahr: 6,8 %); bei den Direktinvestments stieg er um 0,1 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für ausländische latente Steuern minderten im Berichtszeitraum das Ergebnis vor Darlehensaufwand um -0,4 % (Vorjahr: -0,3 %).

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergaben sich unter Berücksichtigung der Devisenkursicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von -0,1 % (Vorjahr: -0,3 %).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Europa beträgt für den Berichtszeitraum 4,3 % (Vorjahr: 4,2 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,9 % (Vorjahr: 0,5 %). Als Hauptursache für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite ist die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

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

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

Region/Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	365,9	4,5
Hamburg	155,5	1,9
München	658,3	8,2
Rhein-Main	51,8	0,6
Rhein-Ruhr	715,2	8,9
Sonstige deutsche Städte	353,5	4,4
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.300,2</b>	<b>28,5</b>
Australien	28,9	0,4
Belgien	496,9	6,2
Finnland	43,6	0,5
Frankreich	1.205,2	15,0
Großbritannien	215,3	2,7
Italien	55,3	0,7
Japan	232,6	2,9
Luxemburg	170,8	2,1
Malaysia	105,4	1,3
Mexiko	118,5	1,5
Niederlande	425,3	5,3
Österreich	237,3	2,9
Polen	149,4	1,9
Schweiz	104,9	1,3
Spanien	252,6	3,1
Tschechien	27,7	0,3
Türkei	213,0	2,6
Ungarn	40,5	0,5
USA	1.638,5	20,3
<b>Ausland gesamt</b>	<b>5.761,7</b>	<b>71,5</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>8.061,9</b>	<b>100,0</b>

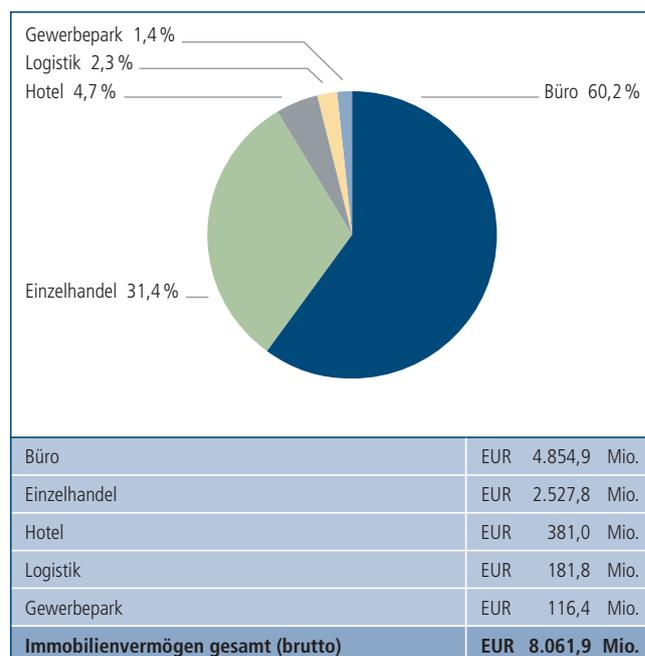
<sup>1)</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	3.686.849.488,52
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	3.754.570.522,79
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>7.441.420.011,31</b>
Liquidität	3.177.654.333,65
Kreditvolumen	-1.340.473.685,26
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>9.278.600.659,71</b>

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

### Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes<sup>1)</sup>



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



## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

Immobilien	Direktinvestments								
	Deutschland	Ausland mit Euro-Währung					Ausland mit anderer Währung		Direktinvestments gesamt
		Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	sonstiges Ausland	USA	sonstiges Ausland	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.241.076.115	102.150.000	731.000.000	425.300.000	252.600.000	115.000.000	815.661.981	450.587.080	4.133.375.176
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>2)</sup>	80.914.354	7.815.052	42.770.956	27.755.270	17.510.190	7.574.176	58.715.509	25.146.234	268.201.741
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	36.968.629	—	2.500.000	—	50.000	—	30.580.809	938.133	71.037.570
Sonstige positive Wertveränderungen	397.667	723.994	1.355.651	1.846.270	5.986.464	—	6.977.012	108.585	17.395.644
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-21.500.000	-5.550.000	-10.600.000	-4.350.000	-16.750.000	—	—	—	-58.750.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-15.207.989	-19.701	-6.373.944	-2.030.100	-60.330	-696.425	-38.674.037	-1.893.723	-64.956.249
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	15.468.629	-5.550.000	-8.100.000	-4.350.000	-16.700.000	—	30.580.809	938.133	12.287.570
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-14.810.322	704.293	-5.018.292	-183.830	5.926.135	-696.425	-31.697.025	-1.785.138	-47.560.605

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Währung, in der die Bewertung der Immobilien erfolgt.

<sup>1)</sup> Anteilig gemäß Beteiligungsgrad.

<sup>2)</sup> Projekte anteilig Bautenstand.

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

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften									Gesamt
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Belgien	Frankreich	Luxemburg	Mexiko	Österreich	Ungarn	USA	sonstiges Ausland	
Büro	45,6	79,8	71,1	93,0	41,3	94,6	80,5	0,6	8,6	81,3	80,2	46,1	70,1	42,7	95,5	41,7	60,1
Handel/Gastronomie	19,4	—	17,3	2,3	38,1	3,4	15,0	84,6	79,3	12,7	6,8	1,4	1,4	0,3	0,4	47,6	25,5
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	13,3	3,7	2,4	0,4	—	0,3	0,4	4,1	1,5	1,1	2,2	52,1	3,8	48,6	0,1	0,2	4,5
Hotel	16,1	—	6,3	—	12,5	—	—	0,9	—	—	—	—	17,5	—	—	5,7	4,3
Kfz	4,1	15,8	2,7	1,6	4,2	1,6	4,0	6,9	7,3	4,2	10,4	0,0	6,9	5,1	2,6	2,1	4,1
Freizeit	0,1	—	—	1,3	2,5	—	—	1,0	—	—	—	—	—	—	—	1,6	0,4
Wohnen	0,9	—	—	—	—	—	—	—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	0,1
Anderer	0,5	0,7	0,2	1,4	1,4	0,1	0,1	1,9	2,8	0,7	0,4	0,4	0,3	3,3	1,4	1,1	1,0

<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

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



Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>											Gesamt
Deutschland	Ausland mit Euro-Währung						Ausland mit anderer Währung			Immobilien-Gesellschaften gesamt	
	Belgien	Frankreich	Luxemburg	Österreich	Ungarn	sonstiges Ausland	Mexiko	USA	sonstiges Ausland		
1.059.084.457	394.798.212	474.187.730	170.850.000	237.290.134	40.547.500	373.960.500	118.457.608	822.838.587	236.508.891	3.928.523.619	8.061.898.795
66.710.535	27.211.563	28.926.903	10.607.163	14.649.944	4.346.233	29.077.595	10.293.525	77.827.234	23.487.742	293.138.437	561.340.178
13.704.419	5.999.932	—	500.000	50.000	—	—	—	—	—	20.254.351	91.291.921
5.661.405	6.662.733	9.383.198	2.423.286	4.318.911	1.315.504	13.508.469	1.581.054	212.441	5.613.107	50.680.108	68.075.752
-1.423.500	-11.399.988	-10.500.000	-750.000	-500.000	-11.490.500	-1.912.500	-607.614	-2.937.107	-4.371.514	-45.892.723	-104.642.723
-11.603.579	—	-1.324.693	—	—	—	-786.347	-1.118.040	-12.044.385	-4.260.532	-31.137.576	-96.093.824
12.280.919	-5.400.056	-10.500.000	-250.000	-450.000	-11.490.500	-1.912.500	-607.614	-2.937.107	-4.371.514	-25.638.372	-13.350.802
-5.942.174	6.662.733	8.058.505	2.423.286	4.318.911	1.315.504	12.722.122	463.015	-11.831.945	1.352.575	19.542.532	-28.018.072

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

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften								Gesamt	
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Belgien	Frankreich	Luxemburg	Mexiko	Österreich	Ungarn	USA		sonstiges Ausland
<b>Leerstandsquote</b>																	
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	2,8	47,2	8,7	30,0	—	24,0	0,0	8,4	26,4	0,0	12,0	3,1	10,1	42,2	41,1	3,5	9,2
Büro	10,9	12,2	0,0	5,5	26,5	3,4	1,5	0,0	16,6	0,0	2,7	17,9	7,1	28,3	7,3	19,2	6,8
Kfz	12,3	9,7	3,0	24,8	19,7	4,6	7,3	0,0	0,3	0,7	5,1	0,0	10,4	17,0	0,0	28,1	6,6
Wohnen	2,8	—	—	—	—	—	—	—	26,1	—	—	—	—	—	—	—	6,5
Handel/Gastronomie	0,1	—	7,2	30,3	13,6	6,2	0,0	2,3	3,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	5,6	3,7
Freizeit	0,0	—	—	0,0	0,0	—	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	0,0	0,0
Hotel	0,0	—	0,0	—	0,0	—	—	0,0	—	—	—	—	0,0	—	—	0,0	0,0
Andere	4,7	0,0	1,7	0,0	18,1	0,0	0,0	2,5	20,8	0,0	0,0	50,8 <sup>4)</sup>	0,0	15,2	0,0	0,0	5,4
<b>Vermietungsquote</b>	<b>93,9</b>	<b>87,1</b>	<b>98,4</b>	<b>93,7</b>	<b>82,5</b>	<b>96,5</b>	<b>98,5</b>	<b>97,7</b>	<b>95,0</b>	<b>99,6</b>	<b>97,1</b>	<b>89,7</b>	<b>93,7</b>	<b>65,8</b>	<b>92,9</b>	<b>89,1</b>	<b>94,2</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomietenertrag.

<sup>2)</sup> Nach Ertrag.

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

<sup>4)</sup> Eine unvermietete Werbefläche an der Fassade.

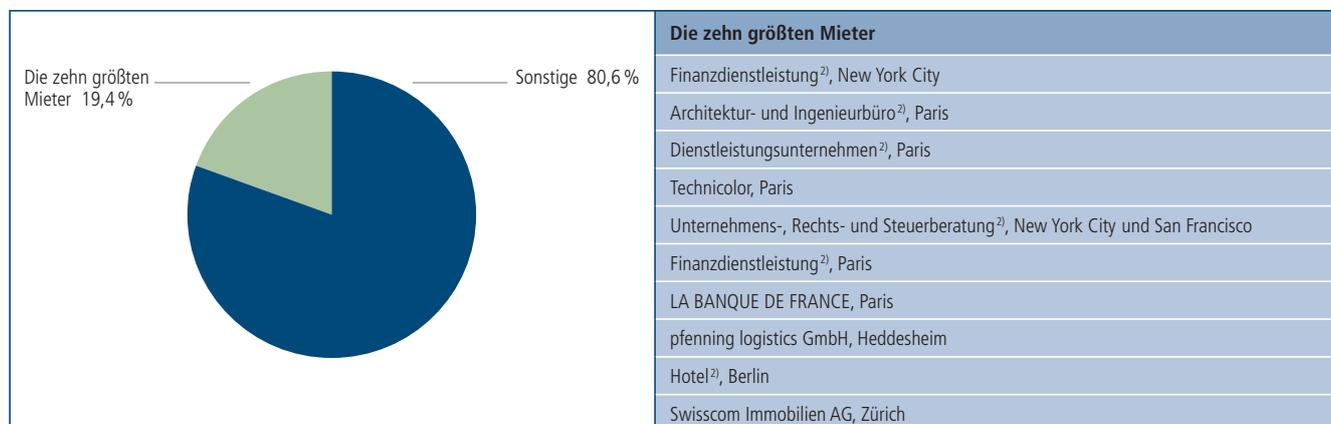


## Restlaufzeit der Mietverträge <sup>1)</sup> (in %)

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften									Gesamt
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Belgien	Frankreich	Luxemburg	Mexiko	Österreich	Ungarn	USA	sonstiges Ausland	
unbefristet	0,0	—	0,3	0,0	0,1	1,5	0,0	1,0	0,1	0,0	—	—	0,5	0,1	3,3	0,5	0,8
2014	3,9	7,2	0,0	—	1,6	5,3	1,9	0,9	1,4	0,0	0,0	7,4	1,4	11,7	0,2	2,7	2,0
2015	7,0	34,7	37,8	11,2	34,6	4,8	17,7	4,1	40,5	8,1	25,8	37,4	6,9	37,8	10,6	18,5	15,4
2016	11,9	28,8	9,7	15,8	7,9	5,5	0,0	10,1	38,3	3,2	30,5	17,8	14,1	33,9	9,1	39,0	13,7
2017	11,2	16,5	28,0	22,0	22,6	11,0	16,7	10,3	12,6	17,2	22,2	10,0	13,5	13,2	21,7	7,0	15,7
2018	6,9	12,8	15,4	5,1	3,9	8,1	6,9	8,8	0,5	31,7	0,5	19,0	2,1	0,5	4,6	4,4	8,5
2019	21,4	—	2,3	6,6	3,4	7,4	8,1	12,1	2,4	0,3	3,8	3,8	24,3	—	1,5	4,2	7,9
2020	3,7	—	0,2	18,3	0,4	13,5	—	13,9	0,6	38,8	16,2	2,2	0,3	—	7,7	0,5	8,3
2021	9,9	—	—	2,8	—	4,5	—	20,5	0,5	—	1,0	2,2	0,3	2,8	3,6	4,9	5,6
2022	1,3	—	—	1,5	2,3	3,2	21,0	5,5	3,1	0,4	—	—	—	—	28,1	0,9	6,5
2023	5,4	—	—	15,0	—	0,0	3,7	3,9	—	—	—	0,1	—	—	1,9	1,3	2,6
2024+	17,4	—	6,3	1,7	23,2	35,2	24,0	8,9	0,0	0,3	—	0,1	36,6	—	7,7	16,1	13,0

<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

## Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag) <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag, nur direkt gehaltene Immobilien und mehr als 99 %-Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>2)</sup> Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.

### 1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	207.253.522,21	1,20
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	370.585.639,48	2,16
3. Zuführung aus dem Sondervermögen <sup>1)</sup>	—	—
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>577.839.161,69</b>	<b>3,36</b>
1. Einbehalt gemäß § 12 Abs. 2 BVB	–11.336.858,75	–0,07
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 12 Abs. 5 BVB	–17.900.553,53	–0,10
3. Vortrag auf neue Rechnung	–255.992.149,61	–1,49
<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>292.609.599,80</b>	<b>1,70</b>

<sup>1)</sup> Die Zuführung aus dem Sondervermögen entspricht der Höhe der realisierten Verluste aus der Veräußerung von Investmentanteilen.

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 370,6 Mio. Einschließlich des Vortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 207,3 Mio. ist ein Betrag von EUR 577,8 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 11,3 Mio. gemäß § 12 Abs. 2 BVB und EUR 17,9 Mio. gemäß § 12 Abs. 5 BVB einbehalten, EUR 256,0 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 292,6 Mio. bzw. EUR 1,70 je Anteil ausgeschüttet.

Am 11.12.2014 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,70 je Anteil auf den Ertragschein Nr. 30.

Bis zum 30.12.2014 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlage-rabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

Hamburg, den 8. Dezember 2014

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher  
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack

## 2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

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

Die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Unilmmo: Europa für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die

Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

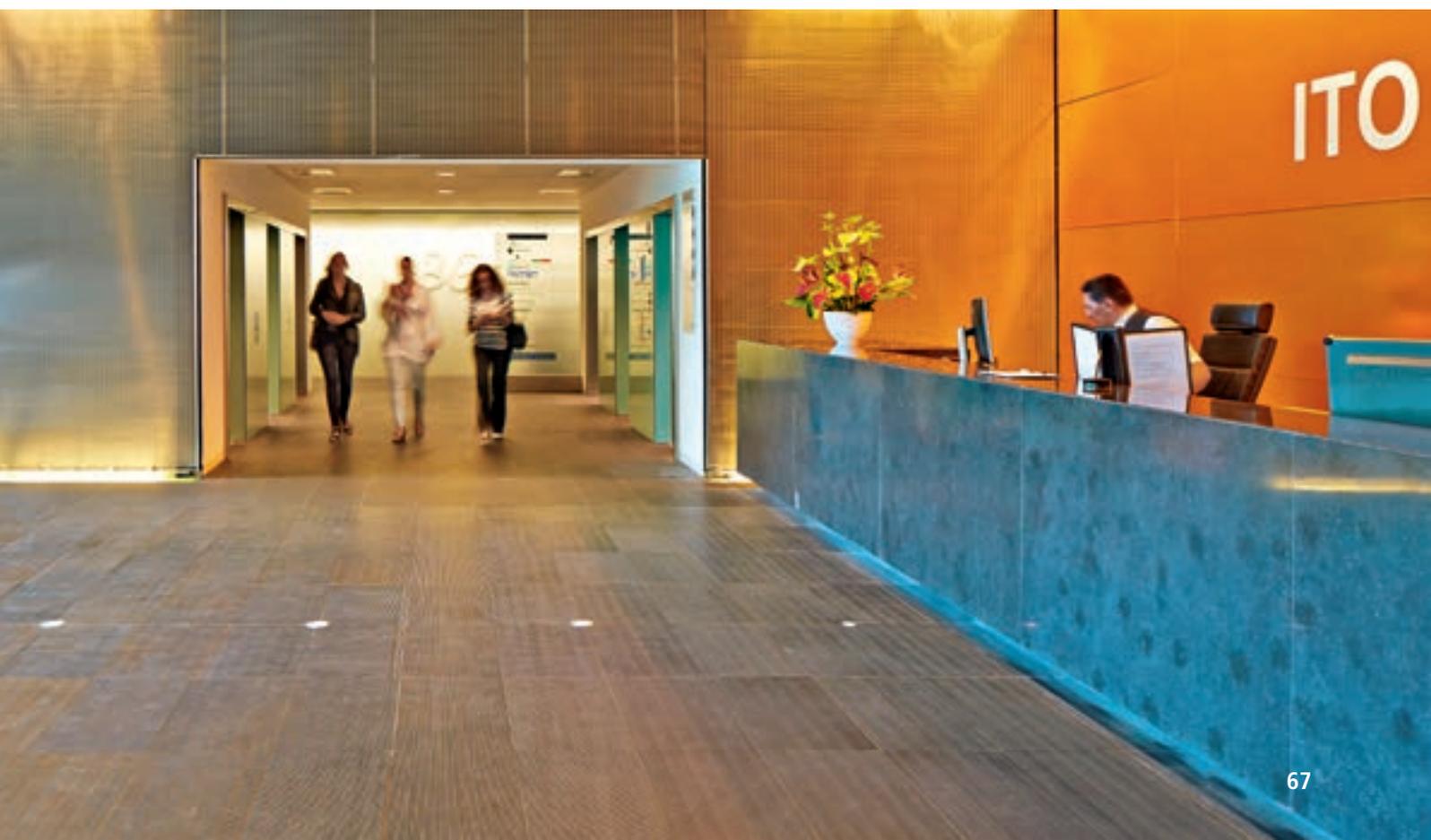
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 den gesetzlichen Vorschriften.

Eschborn/Frankfurt am Main, 8. Dezember 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist  
Wirtschaftsprüfer

Köpke  
Wirtschaftsprüfer



# 3 Steuerliche Hinweise

## Steuerliche Hinweise zum Jahresbericht UniImmo: Europa

Steuerliche Erfassung	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EST-pfl. Anleger EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen KSt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)
<b>Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung</b>			
Betrag der Ausschüttung <sup>1)</sup>	1,8406	1,8406	1,8406
Investmentsteuerliches Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) <sup>2)</sup> hierin enthalten	0,9980	0,9980	0,9980
• DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte <sup>3)</sup>	0,2473	0,2473	0,2473
• steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Erträge bzw. steuerfreie Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 und 2 KStG	0,0000	0,0331	0,0315
• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist	0,0000	0,0000	0,0000
• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf von Kapitalgesellschaften bei Erwerb vor dem 1.1.2009	0,0186	—	—
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge je Anteil	0,7321	0,7176	0,7192
<b>Kapitalertragsteuer (KESt)<sup>4)</sup></b>			
Bemessungsgrundlage	0,7321	0,7321	0,7321
Anzurechnende/zu erstattende KESt (25 %)	0,1830	0,1830	0,1830

<sup>1)</sup> Der ausgewiesene Betrag je Anteil in Höhe von EUR 1,8406 kommt am 11.12.2014 zur Ausschüttung. Gemäß den Bestimmungen des Investmentsteuergesetzes sind in den Angaben zur Ausschüttung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) der Betrag der Barausschüttung je Anteil in Höhe von EUR 1,7000 zuzüglich des Betrages gezahlter und abzüglich des Betrages erstatteter ausländischer Quellensteuern je Anteil in Höhe von insgesamt EUR 0,1406 auszuweisen.

<sup>2)</sup> Das investmentsteuerliche Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) setzt sich aus den investmentsteuerlichen ausgeschütteten Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,9391 und ausschüttungsgleichen Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,0589 zusammen.

<sup>3)</sup> Bestimmte aus dem Ausland zufließende, aufgrund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Erträge unterliegen beim betrieblichen Anleger dem Progressionsvorbehalt in Höhe von EUR 0,0077 je Anteil. Dies bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind.

<sup>4)</sup> Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil in Höhe von EUR 0,7321 sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (11.12.2014) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 25 vom Hundert Kapitalertragsteuer zu errechnen.

## Grundsätzliche Angaben zur Besteuerung privater Anleger

### Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen

Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens stellen beim Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Diese unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Bei der Ermittlung dieser Einkünfte ist ein sogenannter Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,- (für zusammen veranlagte Ehegatten in Höhe von EUR 1.602,-) zu berücksichtigen. Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Kapitalvermögen sind grundsätzlich mit dem Sparer-Pauschbetrag abgegolten.

Die Steuer wird regelmäßig von der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten und hat grundsätzlich Abgeltungswirkung, sodass Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 %, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt in diesem Fall die Einkommensteuer mit dem

niedrigeren persönlichen Steuersatz fest und rechnet den Steuerabzug auf die Steuerschuld an (sog. Günstigerprüfung). Angaben in der Steuererklärung müssen außerdem gemacht werden, sofern für die Einkünfte aus Kapitalvermögen kein Steuerabzug vorgenommen wurde (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wurde). Zudem sind ggf. Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, auch wenn der Steuerabzug in Höhe von 25 % bereits erfolgt ist.

Inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sowie Zinsen, Mieterträge aus inländischen Immobilien und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehn-Jahres-Frist sind in voller Höhe steuerpflichtig und unterliegen dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Zum Fondsvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus sind in der Regel im Ausland zu versteuern und fließen aufgrund der bestehenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung – kurz Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) – im Inland regelmäßig steuerfrei zu (sog. Freistellungsmethode). Ab dem Veranlagungszeitraum 2009 wirken sich die steuerfreien Erträge auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern in einem DBA ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, sind die Mieterträge in Deutschland – unter Anrechnung der im Ausland gezahlten Steuer – steuerpflichtig. Dies gilt auch für Mieterträge aus Grundstücken, die von ausländischen Personengesellschaften gehalten werden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerfrei, sofern die Veräußerung durch das Sondervermögen nach dem Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Anschaffung (Zehn-Jahres-Frist) erfolgt.

Steuerfrei bleiben innerhalb der Zehn-Jahres-Frist außerdem Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines DBA verzichtet hat. Die steuerfreien Erträge wirken sich ab dem Veranlagungszeitraum 2009 auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt). Sofern in dem betreffenden DBA ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehn-Jahres-Frist analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften gelten nicht als zugeflossen. Bei Ausschüttung sind die Gewinne grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei einer Inlandsverwahrung dem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wertpapiere vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

Erträge aus der Beteiligung an inländischen und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit dem Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Investmentanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Veräußerungsgewinn des Anlegers, wenn dieser seine Anteile nach dem 31.12.2008 erworben hat.

### **Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräu-

bert, unterliegt ein Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Bei einer Veräußerung von Anteilen, die vor dem 1.1.2009 erworben wurden, ist ein Veräußerungsgewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns aus Anteilen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, sind einerseits die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und andererseits der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten steuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommt. Der Veräußerungsgewinn aus Anteilen, die nach dem 31.12.2008 erworbenen wurden, ist zudem um die noch im Fondsvermögen enthaltenen thesaurierten Erträge zu kürzen, die vom Anleger bereits versteuert wurden, damit es auch in diesem Zusammenhang nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt. Der Veräußerungsgewinn ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen und noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Substanzausschüttungen erhöhen den Veräußerungsgewinn.

Bei Anteilen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, werden steuerfrei ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die vor dem 1.1.2009 erworben bzw. eingegangen wurden, bei der Veräußerung der Anteile nachversteuert. Über die Umsätze sowie die Veräußerungsgeschäfte wird dem Anleger eine Bescheinigung ausgestellt.

### **Grundsätzliche Angaben zur Besteuerung eines betrieblichen Anlegers (EST-pflichtig bzw. § 8b KStG ist anwendbar)**

#### **Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen**

Bei Anlegern, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, werden die Erträge aus dem Sondervermögen steuerlich als Betriebseinnahmen erfasst.

Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28.2.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden inländischer und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % steuerpflichtig (sogenanntes Teileinkünfteverfahren). Der Werbungskostenabzug ist ebenso auf 60 % beschränkt.

Zinsen und Mieterträge aus inländischen Immobilien sind in voller Höhe steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge ausgeschüttet oder thesauriert werden.

Mieterträge aus ausländischen Immobilien sind für betriebliche Anleger aufgrund von bestehenden DBA in der Regel steuerfrei (sog. Freistellungsmethode). Sofern in einem DBA ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, sind die Mieterträge in Deutschland, unter Anrechnung der im Ausland gezahlten Steuer, steuerpflichtig. Dies gilt auch für Mieterträge aus Grundstücken, die von ausländischen Personengesellschaften gehalten werden.

Veräußerungsgewinne, die das Sondervermögen aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit Anschaffung erzielt (Zehn-Jahres-Frist), sind steuerlich nicht relevant, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Die Gewinne werden erst bei deren Ausschüttung steuerpflichtig. Ob eine Besteuerung ausländischer Immobilienver-

äußerungsgewinne in Deutschland stattfindet, richtet sich nach dem jeweiligen DBA. Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehn-Jahres-Frist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien sind in vollem Umfang steuerpflichtig. Ob eine Besteuerung ausländischer Immobilienveräußerungsgewinne in Deutschland stattfindet, richtet sich nach dem jeweiligen DBA.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Termingeschäften gelten nicht als zugeflossen. Eine steuerliche Berücksichtigung erfolgt erst im Zeitpunkt der Ausschüttung. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien für den einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anleger zu 40 % und für den körperschaftsteuerpflichtigen Anleger effektiv zu 95 % steuerfrei, sofern der Anleger § 8b KStG anwenden kann (5 % gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben). Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.



Erträge aus der Beteiligung an inländischen und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Substanzaukehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzaukehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuernerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger in dem Umfang steuerfrei, in dem es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland aufgrund eines DBA auf die Besteuerung verzichtet (sog. Immobiliengewinn).

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften, die § 8b KStG anwenden können, zudem effektiv zu 95 % steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus inländischen und ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

### Progressionsvorbehalt

Wenn ausländische Mieterträge und Gewinne aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien nach dem entsprechenden DBA freigestellt sind, werden sie in der Regel bei der Ermittlung des anzuwendenden deutschen Einkommensteuersatzes berücksichtigt (Progressionsvorbehalt), sodass die Steuerlast grundsätzlich erhöht wird. Dies gilt jedoch nicht für Vermietungseinkünfte aus EU-/EWR-Staaten.

Die Regelungen zum Progressionsvorbehalt finden Anwendung bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, sowie bei natürlichen Personen, die eine Veranlagung zur tariflichen Einkommensteuer wählen (Günstigerprüfung).

### Freistellungsauftrag und Nichtveranlagungs-Bescheinigung

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 ausgestellt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### Kirchensteuer

Erfolgt die Erhebung der Einkommensteuer bereits durch eine inländische depotführende Stelle (Abzugsverpflichteter) mittels Steuerabzug, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, welcher der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben.

Allerdings wird die Kirchensteuer für den Anleger nur dann einbehalten und abgeführt, wenn dem Abzugsverpflichteten bis spätestens 31. 12. des Vorjahres ein schriftlicher Antrag des Anlegers vorliegt, in dem dieser seine Religionszugehörigkeit benennt. Sollte aufgrund eines fehlenden Antrags kein Kirchensteuereinbehalt durch die auszahlende Stelle vorgenommen worden sein, wird die Kirchensteuer im Wege der Einkommensteuerveranlagung festgesetzt. Bei gemeinschaftlich gestellten Anträgen von Ehegatten wird in der Regel von einer hälftigen Aufteilung der Vermögenswerte ausgegangen. Nur wenn den Vermögenswerten rechtlich eine andere prozentuale Verteilung zugrunde liegt, haben die Ehegatten in dem Antrag zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug berücksichtigt.

### Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder die thesauriert wurden und die infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig geworden sind (etwa mit den Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn

beträgt 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden (Zwischengewinnaufwand). Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung der Anteile bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie Erträge aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

### Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Aktiengewinn und zum Immobiliengewinn waren bis 31.12.2008 nur für diejenigen Anleger anzuwenden, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten. Seit dem 1.1.2009 sind die Regelungen zum Immobiliengewinn auch für Anleger relevant, die ihre Anteile im Privatvermögen halten. Der Fondsimmobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten sowie realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer

Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland aufgrund eines DBA auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Gesellschaft veröffentlicht den Fondsimmobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz vom Wert des Investmentanteils (Rücknahmepreis).

Der Fondsaktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge aus inländischen und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften (für Körperschaften werden keine Dividendenerträge berücksichtigt, die dem Sondervermögen nach dem 28.2.2013 zugeflossen sind oder als zugeflossen gelten), realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens an (Immobilien-)Kapitalgesellschaften. Die Gesellschaft veröffentlicht den Fondsaktiengewinn (ab 1.3.2013 aufgrund der geänderten Besteuerung von Streubesitzdividenden separat für Körperschaften sowie für einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger) bewertungstäglich als Prozentsatz vom Wert des Investmentanteils (Rücknahmepreis).

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie eventuell zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis (Anteilpreis) zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anlegeraktiengewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar. Für alle Anleger mindert der absolute besitzzeitanteilige Anlegerimmobiliengewinn den Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile. Für körperschaftsteuerpflichtige Anleger, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG anwenden können, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit



er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben. Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei. Betriebliche Anleger sollten vor Berücksichtigung des Immobilien- und Aktiengewinns in ihrer Steuererklärung Rat bei ihrem steuerlichen Berater einholen.

### Erbschaftsteuer

Die Ermittlung der steuerlichen Werte für ein Nachlassvermögen erfolgt auf der Grundlage des am Todestag des Erblassers geltenden Rücknahmepreises.

### Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

### Besteuerung von Immobilien in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnVG) 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 sowie 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 – 25 %. 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 Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.9.2014 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0049

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.

### 3 %-Steuer in Frankreich

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

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

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

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so z. B. für börsennotierte Gesellschaf-



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

### **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann – im Falle einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur –

zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann der Fall eintreten, dass dem Anleger eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor der Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile tatsächlich in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## Besteuerung der Erträge für das Geschäftsjahr 2013/2014

für die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anteilinhaber.

Nr.	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EUR (je Anteil)	
		Kapitalgesellschaften	Personengesellschaften
1.	1,7000	1,7000	1,7000
2.	1,8406	1,8406	1,8406
3.	0,5570	0,5570	0,5570
4.	0,0000	0,0000	0,0000
5.	0,9391	0,9391	0,9391
6.	0,0589	0,0589	0,0589
7.	0,0346	0,0346	0,0346
<b>In dem Betrag der Ausschüttung / ausgeschütteten Erträge und/oder Thesaurierung sind u.a. enthalten:</b>			
8.	—	0,0000	0,0512
9.	—	0,0315	0,0315
10.	—	0,2916	0,2916
11.	0,0186	—	—
12.	0,0000	—	—
13.	0,0000	—	—
14.	0,2473	0,2473	0,2473
15.	0,7321	0,7192	0,7176
16a.	0,0428	0,0428	0,0428
16b.	0,0000	0,0185	0,0185
17.	0,0687	0,0687	0,0687
18.	0,0000	0,0000	0,0000
19.	0,0000	0,0000	0,0000
20.	0,0107 0,0000 0,0000	0,0611 0,0121 0,0383	0,0611 0,0121 0,0383
21.	0,0107	0,0107	0,0107
22.	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000
23.	0,4433	0,4433	0,4433
24.	0,2888	0,2888	0,2888
25.	0,0641	0,0641	0,0641
26.	0,3444	0,3444	0,3444
27.	0,1406	0,1406	0,1406

<sup>1)</sup> Der Ausweis erfolgt in Höhe von 100 %.

<sup>2)</sup> Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

<sup>3)</sup> Dividenden erträge und realisierte Veräußerungsgewinne aus Aktien wurden im Falle der Personengesellschaften zu 60 % berücksichtigt, für Kapitalgesellschaften wurden Veräußerungsgewinne in voller Höhe als steuerfrei berücksichtigt.

Hinweis: Die Steuerbescheinigung gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die ausgewiesene anrechenbare Quellensteuer beinhaltet nicht die fiktive ausländische Quellensteuer. Die ausgewiesenen ausländischen Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen, beinhalten die ausländischen Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer). Für Kapitalgesellschaften ist zu beachten, dass nach § 8b Abs. 3, 5 KStG 5% der Veräußerungsgewinne nach § 8b Abs. 2 KStG als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben zu qualifizieren und damit steuerlich hinzuzurechnen sind. Dies ist in der vorliegenden Mitteilung „Besteuerung der Erträge“ nicht berücksichtigt. Die steuerlichen Besonderheiten der §§ 3 Nr. 40 EStG sowie 8b Abs. 7 und 8 KStG sind auf Anlegerebene zu beachten.



## Immobilienwinne

Datum	in %						
01.10.2013	3,3278	06.01.2014	2,4622	03.04.2014	2,5647	09.07.2014	2,6841
02.10.2013	3,3397	07.01.2014	2,4536	04.04.2014	2,5907	10.07.2014	2,6858
04.10.2013	3,3190	08.01.2014	2,4754	07.04.2014	2,6015	11.07.2014	2,7011
07.10.2013	3,3341	09.01.2014	2,4722	08.04.2014	2,5791	14.07.2014	2,6920
08.10.2013	3,3387	10.01.2014	2,4313	09.04.2014	2,5668	15.07.2014	2,7007
09.10.2013	3,3601	13.01.2014	2,4128	10.04.2014	2,5436	16.07.2014	2,7410
10.10.2013	3,3599	14.01.2014	2,4121	11.04.2014	2,5345	17.07.2014	2,7550
11.10.2013	3,3483	15.01.2014	2,4364	14.04.2014	2,5709	18.07.2014	2,7639
14.10.2013	3,3598	16.01.2014	2,4409	15.04.2014	2,5982	21.07.2014	2,7682
15.10.2013	3,3876	17.01.2014	2,4486	16.04.2014	2,5761	22.07.2014	2,7931
16.10.2013	3,3708	20.01.2014	2,4729	17.04.2014	2,5699	23.07.2014	2,8137
17.10.2013	3,3458	21.01.2014	2,4875	22.04.2014	2,6068	24.07.2014	2,8105
18.10.2013	3,3237	22.01.2014	2,4792	23.04.2014	2,5847	25.07.2014	2,8173
21.10.2013	3,3390	23.01.2014	2,4538	24.04.2014	2,5972	28.07.2014	2,8134
22.10.2013	3,3424	24.01.2014	2,4187	25.04.2014	2,5973	29.07.2014	2,8163
23.10.2013	3,3210	27.01.2014	2,4151	28.04.2014	2,4555	30.07.2014	2,8297
24.10.2013	3,3038	28.01.2014	2,4271	29.04.2014	2,4587	31.07.2014	2,8150
25.10.2013	3,3083	29.01.2014	2,4184	30.04.2014	2,4624	01.08.2014	2,8077
28.10.2013	3,3207	30.01.2014	2,4379	02.05.2014	2,4523	04.08.2014	2,8098
29.10.2013	3,3363	31.01.2014	2,4539	05.05.2014	2,4554	05.08.2014	2,8301
30.10.2013	3,3386	03.02.2014	2,4773	06.05.2014	2,4407	06.08.2014	2,8657
31.10.2013	3,3788	04.02.2014	2,4774	07.05.2014	2,4458	07.08.2014	2,8416
01.11.2013	3,4244	05.02.2014	2,4788	08.05.2014	2,4475	08.08.2014	2,8397
04.11.2013	3,4326	06.02.2014	2,4813	09.05.2014	2,5173	11.08.2014	2,8436
05.11.2013	3,4402	07.02.2014	2,4657	12.05.2014	2,5457	12.08.2014	2,8746
06.11.2013	3,4372	10.02.2014	2,4522	13.05.2014	2,5641	13.08.2014	2,8696
07.11.2013	3,4395	11.02.2014	2,4427	14.05.2014	2,5749	14.08.2014	2,8656
08.11.2013	3,4717	12.02.2014	2,4777	15.05.2014	2,5977	15.08.2014	2,8665
11.11.2013	3,4863	13.02.2014	2,4491	16.05.2014	2,5813	18.08.2014	2,8647
12.11.2013	3,4929	14.02.2014	2,4360	19.05.2014	2,5719	19.08.2014	2,8921
13.11.2013	3,4833	17.02.2014	2,4455	20.05.2014	2,5675	20.08.2014	2,9197
14.11.2013	3,4801	18.02.2014	2,4409	21.05.2014	2,5709	21.08.2014	2,9253
15.11.2013	3,4765	19.02.2014	2,4352	22.05.2014	2,5762	22.08.2014	2,9275
18.11.2013	3,4617	20.02.2014	2,4570	23.05.2014	2,6033	25.08.2014	2,9738
19.11.2013	3,4691	21.02.2014	2,4566	26.05.2014	2,5946	26.08.2014	2,7612
20.11.2013	3,4596	24.02.2014	2,4541	27.05.2014	2,5969	27.08.2014	2,7789
21.11.2013	3,4820	25.02.2014	2,4535	28.05.2014	2,6083	28.08.2014	2,7930
22.11.2013	3,4673	26.02.2014	2,4483	30.05.2014	2,6235	29.08.2014	2,7690
25.11.2013	3,4687	27.02.2014	2,4402	02.06.2014	2,6176	01.09.2014	2,8127
26.11.2013	3,4643	28.02.2014	2,4075	03.06.2014	2,6226	02.09.2014	2,8143
27.11.2013	3,4483	03.03.2014	2,4266	04.06.2014	2,6204	03.09.2014	2,7893
28.11.2013	3,4518	04.03.2014	2,4295	05.06.2014	2,6320	04.09.2014	2,8178
29.11.2013	3,4480	05.03.2014	2,4449	06.06.2014	2,6298	05.09.2014	2,9974
02.12.2013	3,4782	06.03.2014	2,4405	10.06.2014	2,7035	08.09.2014	3,0132
03.12.2013	3,4674	07.03.2014	2,3882	11.06.2014	2,7117	09.09.2014	3,0513
04.12.2013	3,4646	10.03.2014	2,4068	12.06.2014	2,7204	10.09.2014	2,9655
05.12.2013	3,4683	11.03.2014	2,4180	13.06.2014	2,7090	11.09.2014	2,9902
06.12.2013	3,4419	12.03.2014	2,4137	16.06.2014	2,7171	12.09.2014	2,9670
09.12.2013	3,4335	13.03.2014	2,3856	17.06.2014	2,7001	15.09.2014	2,9754
10.12.2013	3,4263	14.03.2014	2,4132	18.06.2014	2,6950	16.09.2014	2,9568
11.12.2013	3,4216	17.03.2014	2,4200	20.06.2014	2,6926	17.09.2014	2,9513
12.12.2013	2,3124	18.03.2014	2,4076	23.06.2014	2,7119	18.09.2014	3,0009
13.12.2013	2,3359	19.03.2014	2,4129	24.06.2014	2,6867	19.09.2014	3,0114
16.12.2013	2,3979	20.03.2014	2,4699	25.06.2014	2,6928	22.09.2014	3,0271
17.12.2013	2,4104	21.03.2014	2,4642	26.06.2014	2,6545	23.09.2014	2,9948
18.12.2013	2,4138	24.03.2014	2,4829	27.06.2014	2,6631	24.09.2014	3,0305
19.12.2013	2,4372	25.03.2014	2,4723	30.06.2014	2,6396	25.09.2014	3,1405
20.12.2013	2,4522	26.03.2014	2,4313	01.07.2014	2,6258	26.09.2014	3,1256
23.12.2013	2,4472	27.03.2014	2,4426	02.07.2014	2,6462	29.09.2014	3,1720
27.12.2013	2,3519	28.03.2014	2,4560	03.07.2014	2,6388	30.09.2014	3,2693
30.12.2013	2,3937	31.03.2014	2,4361	04.07.2014	2,6721		
02.01.2014	2,4239	01.04.2014	2,5484	07.07.2014	2,6782		
03.01.2014	2,4428	02.04.2014	2,5535	08.07.2014	2,6911		

## Aktien Gewinne

Datum	Est.	KSt.									
	in %										
01.10.2013	1,7473	1,6278	06.01.2014	1,3994	1,4019	03.04.2014	1,6211	1,6287	09.07.2014	1,6503	1,5125
02.10.2013	1,7608	1,6413	07.01.2014	1,3906	1,3930	04.04.2014	1,6411	1,6487	10.07.2014	1,6518	1,5140
04.10.2013	1,7437	1,6243	08.01.2014	1,4091	1,4116	07.04.2014	1,6428	1,6506	11.07.2014	1,6548	1,5170
07.10.2013	1,7529	1,6337	09.01.2014	1,4038	1,4064	08.04.2014	1,6410	1,6489	14.07.2014	1,6519	1,5143
08.10.2013	1,7529	1,6337	10.01.2014	1,4073	1,4099	09.04.2014	1,6342	1,6421	15.07.2014	1,6589	1,5213
09.10.2013	1,7716	1,6524	13.01.2014	1,4001	1,4029	10.04.2014	1,6175	1,6254	16.07.2014	1,6809	1,5433
10.10.2013	1,7657	1,6465	14.01.2014	1,3970	1,3999	11.04.2014	1,6108	1,6188	17.07.2014	1,6874	1,5500
11.10.2013	1,7510	1,6319	15.01.2014	1,4091	1,4120	14.04.2014	1,6295	1,5068	18.07.2014	1,6901	1,5527
14.10.2013	1,7555	1,6366	16.01.2014	1,4080	1,4110	15.04.2014	1,6423	1,5196	21.07.2014	1,6958	1,5587
15.10.2013	1,7795	1,6607	17.01.2014	1,4153	1,4184	16.04.2014	1,6280	1,5054	22.07.2014	1,7079	1,5708
16.10.2013	1,7630	1,6442	20.01.2014	1,4321	1,4353	17.04.2014	1,6265	1,5040	23.07.2014	1,7146	1,5778
17.10.2013	1,7409	1,6221	21.01.2014	1,4391	1,4424	22.04.2014	1,6363	1,5141	24.07.2014	1,7130	1,5763
18.10.2013	1,7187	1,6000	22.01.2014	1,4325	1,4359	23.04.2014	1,6309	1,5089	25.07.2014	1,7197	1,5832
21.10.2013	1,7227	1,6042	23.01.2014	1,4096	1,4131	24.04.2014	1,6383	1,5160	28.07.2014	1,7490	1,6131
22.10.2013	1,7211	1,6026	24.01.2014	1,3939	1,3974	25.04.2014	1,6367	1,5147	29.07.2014	1,7506	1,6148
23.10.2013	1,7057	1,5872	27.01.2014	1,4154	1,4191	28.04.2014	1,4560	1,3350	30.07.2014	1,7603	1,6245
24.10.2013	1,6863	1,5679	28.01.2014	1,4249	1,4287	29.04.2014	1,4573	1,3221	31.07.2014	1,7595	1,6238
25.10.2013	1,6923	1,5739	29.01.2014	1,4229	1,4267	30.04.2014	1,4674	1,3330	01.08.2014	1,7544	1,6188
28.10.2013	1,6587	1,5405	30.01.2014	1,4436	1,4474	02.05.2014	1,4606	1,3263	04.08.2014	1,7519	1,5895
29.10.2013	1,6686	1,5505	31.01.2014	1,4596	1,4635	05.05.2014	1,4665	1,3323	05.08.2014	1,7641	1,6017
30.10.2013	1,6668	1,5488	03.02.2014	1,4790	1,4830	06.05.2014	1,4494	1,3153	06.08.2014	1,7815	1,6192
31.10.2013	1,7063	1,5883	04.02.2014	1,4845	1,4886	07.05.2014	1,4547	1,3207	07.08.2014	1,7699	1,6076
01.11.2013	1,7482	1,6303	05.02.2014	1,4866	1,4907	08.05.2014	1,4525	1,3185	08.08.2014	1,7677	1,6056
04.11.2013	1,7494	1,6316	06.02.2014	1,4842	1,4884	09.05.2014	1,4992	1,3653	11.08.2014	1,7699	1,6066
05.11.2013	1,7579	1,6401	07.02.2014	1,4640	1,4683	12.05.2014	1,5138	1,3800	12.08.2014	1,7872	1,6240
06.11.2013	1,7499	1,6322	10.02.2014	1,4471	1,4516	13.05.2014	1,5267	1,3930	13.08.2014	1,7818	1,6187
07.11.2013	1,7491	1,6314	11.02.2014	1,4376	1,4421	14.05.2014	1,5353	1,4017	14.08.2014	1,7793	1,6162
08.11.2013	1,7849	1,6673	12.02.2014	1,4672	1,4718	15.05.2014	1,5504	1,4169	15.08.2014	1,7824	1,6193
11.11.2013	1,7858	1,6683	13.02.2014	1,4429	1,4476	16.05.2014	1,5439	1,4104	18.08.2014	1,7799	1,6146
12.11.2013	1,7843	1,6668	14.02.2014	1,4334	1,4381	19.05.2014	1,5445	1,4112	19.08.2014	1,7932	1,6279
13.11.2013	1,7746	1,6572	17.02.2014	1,4390	1,4438	20.05.2014	1,5493	1,4161	20.08.2014	1,8111	1,6459
14.11.2013	1,7678	1,6504	18.02.2014	1,4284	1,4333	21.05.2014	1,5583	1,4252	21.08.2014	1,8148	1,6496
15.11.2013	1,7599	1,6425	19.02.2014	1,4273	1,4323	22.05.2014	1,5589	1,4258	22.08.2014	1,8141	1,6490
18.11.2013	1,7452	1,6280	20.02.2014	1,4421	1,4471	23.05.2014	1,5762	1,4431	25.08.2014	1,8378	1,6730
19.11.2013	1,7539	1,6368	21.02.2014	1,4397	1,4449	26.05.2014	1,5700	1,4372	26.08.2014	1,8378	1,6731
20.11.2013	1,7425	1,6254	24.02.2014	1,4362	1,4415	27.05.2014	1,5691	1,4364	27.08.2014	1,8450	1,6803
21.11.2013	1,7542	1,6372	25.02.2014	1,4337	1,4390	28.05.2014	1,5773	1,4446	28.08.2014	1,8495	1,6849
22.11.2013	1,7336	1,6166	26.02.2014	1,4124	1,4178	30.05.2014	1,5864	1,4538	29.08.2014	1,8149	1,6504
25.11.2013	1,7280	1,6111	27.02.2014	1,4379	1,4434	02.06.2014	1,5853	1,4528	01.09.2014	1,8309	1,6663
26.11.2013	1,7119	1,5950	28.02.2014	1,4009	1,4068	03.06.2014	1,5855	1,4531	02.09.2014	1,8304	1,6661
27.11.2013	1,6907	1,5739	03.03.2014	1,4170	1,4229	04.06.2014	1,5795	1,4471	03.09.2014	1,8181	1,6537
28.11.2013	1,6896	1,5728	04.03.2014	1,4148	1,4208	05.06.2014	1,5870	1,4547	04.09.2014	1,8266	1,6624
29.11.2013	1,6849	1,5682	05.03.2014	1,4254	1,4315	06.06.2014	1,5840	1,4519	05.09.2014	1,8843	1,7202
02.12.2013	1,7128	1,5962	06.03.2014	1,4200	1,4261	10.06.2014	1,6178	1,4858	08.09.2014	1,8922	1,7282
03.12.2013	1,7006	1,5840	07.03.2014	1,3726	1,3788	11.06.2014	1,6239	1,4914	09.09.2014	1,9049	1,7413
04.12.2013	1,6964	1,5799	10.03.2014	1,3783	1,3846	12.06.2014	1,6288	1,4970	10.09.2014	1,8802	1,7164
05.12.2013	1,7007	1,5843	11.03.2014	1,3868	1,3932	13.06.2014	1,6236	1,4918	11.09.2014	1,8907	1,7270
06.12.2013	1,6721	1,5557	12.03.2014	1,3841	1,3905	16.06.2014	1,6262	1,4946	12.09.2014	1,8856	1,7221
09.12.2013	1,6591	1,5429	13.03.2014	1,3628	1,3693	17.06.2014	1,6208	1,4817	15.09.2014	1,8864	1,7231
10.12.2013	1,6511	1,5349	14.03.2014	1,4118	1,3978	18.06.2014	1,6185	1,4794	16.09.2014	1,8807	1,7177
11.12.2013	1,6476	1,5315	17.03.2014	1,4319	1,4386	20.06.2014	1,6155	1,4767	17.09.2014	1,8777	1,7146
12.12.2013	1,4548	1,4560	18.03.2014	1,4404	1,4472	23.06.2014	1,6235	1,4847	18.09.2014	1,8960	1,7330
13.12.2013	1,4714	1,4726	19.03.2014	1,4651	1,4719	24.06.2014	1,6141	1,4755	19.09.2014	1,9001	1,7215
16.12.2013	1,4570	1,4584	20.03.2014	1,5254	1,5323	25.06.2014	1,6194	1,4808	22.09.2014	1,9090	1,7309
17.12.2013	1,4678	1,4693	21.03.2014	1,5386	1,5455	26.06.2014	1,6220	1,4834	23.09.2014	1,8974	1,7193
18.12.2013	1,4692	1,4707	24.03.2014	1,5711	1,5782	27.06.2014	1,6286	1,4901	24.09.2014	1,9118	1,7337
19.12.2013	1,3255	1,3270	25.03.2014	1,5804	1,5875	30.06.2014	1,6206	1,4823	25.09.2014	1,9491	1,7718
20.12.2013	1,3312	1,3328	26.03.2014	1,6029	1,6102	01.07.2014	1,6094	1,4712	26.09.2014	1,8733	1,6954
23.12.2013	1,3285	1,3303	27.03.2014	1,6336	1,6409	02.07.2014	1,6202	1,4819	29.09.2014	1,8903	1,7096
27.12.2013	1,3077	1,3098	28.03.2014	1,6664	1,6738	03.07.2014	1,6244	1,4862	30.09.2014	1,9228	1,7187
30.12.2013	1,3372	1,3394	31.03.2014	1,6643	1,6718	04.07.2014	1,6458	1,5077			
02.01.2014	1,3630	1,3653	01.04.2014	1,6210	1,6286	07.07.2014	1,6479	1,5100			
03.01.2014	1,3851	1,3874	02.04.2014	1,6278	1,6354	08.07.2014	1,6543	1,5163			

## 4 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO  
20355 Hamburg

Gezeichnetes und  
eingezahltes Kapital am 31.12.2013  
EUR 10,226 Mio.  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013  
EUR 26,929 Mio.

### Verwahrstelle

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank  
Frankfurt am Main  
Am Platz der Republik  
60325 Frankfurt/Main

Gezeichnetes und  
eingezahltes Kapital am 31.12.2013  
EUR 3.160 Mio.  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013  
EUR 15.550 Mio.

### Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Mergenthalerallee 3–5  
65760 Eschborn/Frankfurt am Main

### Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)  
Dr. Heiko Beck  
Dr. Frank Billand  
Volker Noack

### Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG  
Westdeutsche  
Genossenschafts-Zentralbank,  
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

### **Mitglieder der Sachverständigenausschüsse (bis 20.7.2014)**

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Braunschweig

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Ing. Peter Hihn,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Tübingen

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

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

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

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

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

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

### **Bestandsbewerter (ab 21.7.2014)**

Dipl.-Ing. Jörg Ackermann,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Hagen

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Braunschweig

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

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

Dipl.-Ing. Peter Hihn,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Tübingen

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

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

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

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

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

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

### Ankaufsbewerter (ab 21.7.2014)

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

Dipl.-Ing. Florian Dietrich,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Darmstadt

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

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt/Main

Dipl.-Ing. Christoph Hein,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Berlin

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Wuppertal

Dipl.-Kfm. Peter Roßbach,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Michael Schlarb,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Essen



## 5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
Barclays Bank plc	285.702.956,57
Commerzbank AG	214.872.140,12
Deutsche Bank AG	424.089.369,36
DZ BANK AG	32.583.652,93
HSBC Bank plc	3.727.060,47
Merrill Lynch International	49.146.040,24
Morgan Stanley & Co. International plc	245.084.453,58
Nomura International plc	5.834.242,24
The Royal Bank of Scotland plc	302.383.878,85
UBS AG	302.494.783,10
UniCredit Bank AG	3.957.145,92

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

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

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

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	55,79
Umlaufende Anteile (Stück)	172.123.294

## 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 ggf. 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 organisier-

ten 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 letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt.

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung des im EuroFX-System ermittelten Devisenkurses der Währung in Euro umgerechnet. Sofern keine EuroFX-Devisenkurse gestellt werden, wird auf das Mittags-Fixing der Reuters AG um 13:30 Uhr zurückgegriffen.

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

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote <sup>1)</sup>	0,83 %
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	0,19 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen	11.621.252,72
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	18,46 %
• davon für die Verwahrstelle	44,62 %
• davon für Dritte	36,92 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	5,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,70 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der VG des Gesamtfonds) in EUR	40.923.936,72

<sup>1)</sup> Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung		24,6
• davon feste Vergütung		19,1
• davon variable Vergütung		5,5
Zahl der Mitarbeiter der KVG	277	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risikoträger		2,8
• davon an Führungskräfte		2,8
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	6	
Anzahl Mitarbeiter	—	

## Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

- 1) OT<sup>1)</sup>-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

### zu 1) OT-Vergütungssystem

Das 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 künftig eine variable Vergütung nach dem „Risikoträger-Modell“.

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

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

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB 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 Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten	
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	132,45 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	110,07 %

„140 Broadway“, New York City



„De Haagsche Zwaan“, Den Haag



### Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa

„One Snowhill“, Birmingham



„Santa Fé III“, Mexiko-Stadt



„Cap Square Tower 2“, Kuala Lumpur



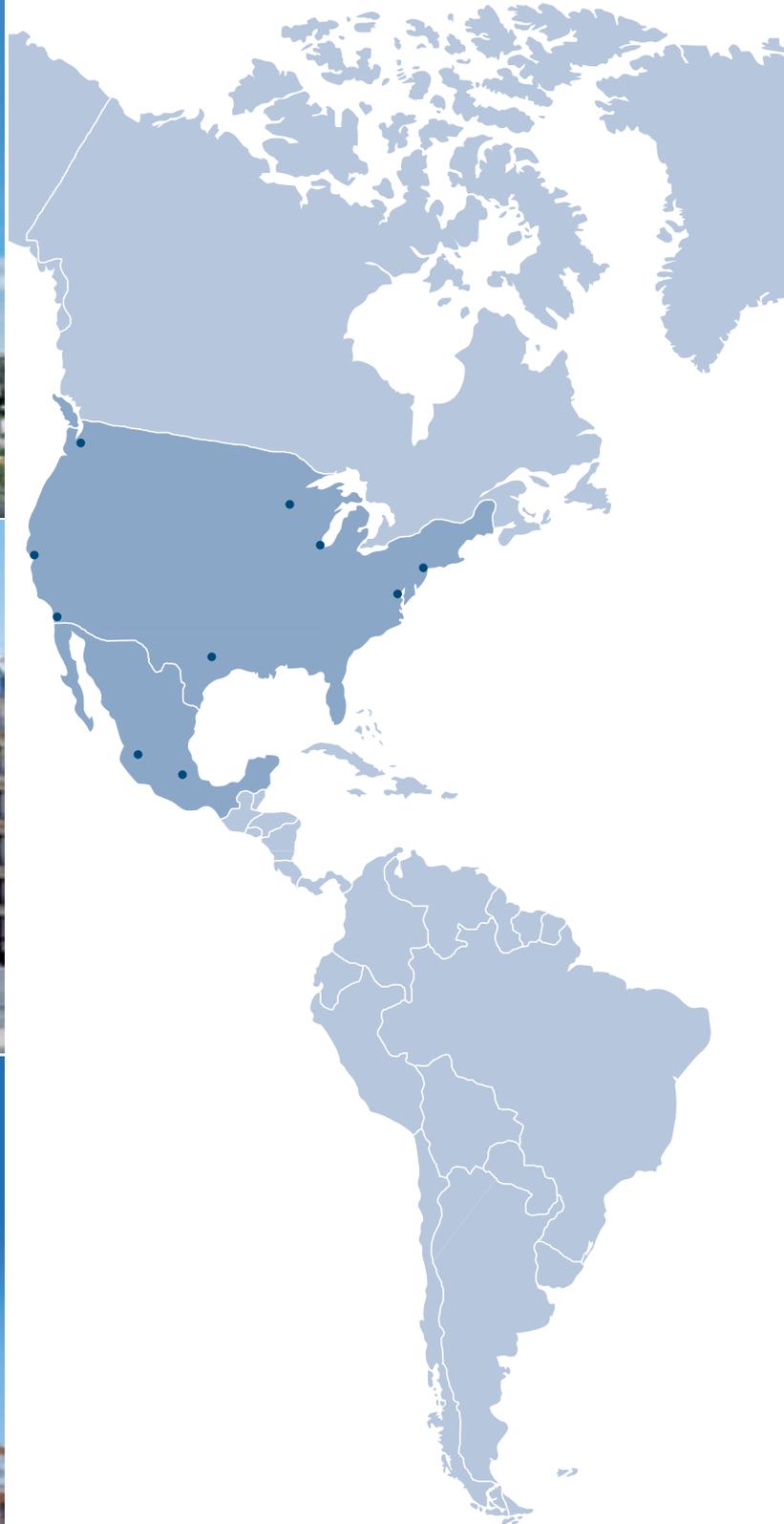
„Centre d’Affaires Paris-Victoire“, Paris



„50 South 10th Street“, Minneapolis



„floridotower“, Wien





**Direkt gehaltene Immobilien  
und Beteiligungen an  
Immobilien-Gesellschaften**

Australien:	1
Belgien:	6
Deutschland <sup>1)</sup> :	25
Finnland:	2
Frankreich:	8
Großbritannien:	2
Italien:	1
Japan:	2
Luxemburg:	3
Malaysia:	1
Mexiko:	3
Niederlande:	5
Österreich:	3
Polen:	2
Schweiz:	1
Spanien:	4
Tschechien:	1
Türkei:	1
Ungarn:	3
USA:	8

<sup>1)</sup> Darstellung nach Regionen.



Union Investment Real Estate GmbH  
Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg  
Telefon: +49-40-34919-0  
Telefax: +49-40-34919-4191  
E-Mail: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de)  
Internet: [www.union-investment.de/realstate](http://www.union-investment.de/realstate)

000133 12.14/65.000