



 **Union
Investment**

Uninstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31. März 2015



Gemeinsam Meilensteine setzen.
50 Jahre Immobilienkompetenz.

Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q		
ISIN: DE000A1J16Q1		
Kennzahlen zum	31.3.2015	31.3.2014
Fondsvermögen (netto):	EUR 386,6 Mio.	EUR 283,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ :	EUR 305,7 Mio.	EUR 139,2 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 305,7 Mio.	EUR 139,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten:	EUR — Mio.	EUR — Mio.
Direkt gehaltene Immobilien:	9	4
Immobilien-Gesellschaften:	—	—
Gebundene Mittel (gesamt) ²⁾ :	EUR 37,2 Mio.	EUR 94,2 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 70,5 Mio.	EUR 139,3 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 33,3 Mio.	EUR 45,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	99,7 %	100,0 %
Ausgabepreis:	EUR 51,67	EUR 51,34
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 51,67	EUR 51,34
Renditekennzahlen³⁾		
Bruttoertrag:	6,0 %	6,0 %
Nettoertrag:	5,8 %	5,6 %
Wertveränderungen:	-0,4 %	-0,7 %
Liquidität:	0,7 %	0,7 %
Anlageerfolg ⁴⁾ :	3,4 %	2,4 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁵⁾ :	5	3
Verkäufe ⁵⁾ :	—	—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 100,7 Mio.	EUR 200,4 Mio.
Gesamtkostenquote:	0,80 %	0,82 %
Ausschüttungsstichtag:	11.6.2015	12.6.2014
Ausschüttung je Anteil:	EUR 1,50	EUR 1,36
Anlageerfolg je Anteil:	EUR 1,69	EUR 1,19
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (ESt-pflichtig):	EUR 1,4113	EUR 1,3789
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (KSt-pflichtig):	EUR 1,4113	EUR 1,3789
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) ⁶⁾ :	EUR 0,3528	EUR 0,3447

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Gelder, die für die geplanten Objektankäufe, für die nächste Ausschüttung und für die laufende Bewirtschaftung sowie für die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten werden.

³⁾ Einzelheiten auf Seite 25.

⁴⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁵⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“.

⁶⁾ Einzelheiten ab Seite 30 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 31. März 2015 des **Uni**institutional German Real Estate

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	6
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	7
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	8
1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)	8
1.1.6 Immobilienaktivitäten	8
1.2 Ausblick	10
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	13
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	14
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	15
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	16
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	17
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	18
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	20
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	20
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	21
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	23
1.3.10 Bestand der Liquidität	24
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	25
1.3.12 Verwendungsrechnung	28
2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	29
3 Steuerliche Hinweise	30
4 Organe und Abschlussprüfer	38
5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	41

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

Titelfoto:
Berlin, Charlottenstraße 14+15

* Zeitraum 1.4.2014–31.3.2015

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 Uninstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2014/2015 mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteten institutionellen Fonds liegt zum 31.3.2015 bei 3,4 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Das Fondsvermögen (netto) des Uninstitutional German Real Estate erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 283,9 Mio. auf EUR 386,6 Mio. Der Immobilienbestand besteht aus neun Objekten.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnten für den Fonds fünf Objekte angekauft werden. Die zwei Büroimmobilien im Herzen von Berlin-Mitte bieten hohe Fungibilität im zurzeit attraktivsten und dynamischsten Immobilienmarkt Deutschlands. Wirtschaftsstarke Standorte lagen im Fokus der Akquisition, mit den beiden Einzelhandelsobjekten „Meister Areal“ in Nürnberg und dem „Tübinger Carré“ in Stuttgart konnte das Fondsmanagement in zwei weiteren Zielmärkten investieren. Mit der frühen Sicherung des Projektes „Kettwiger Tor“ in Essen ging im April 2014 ein begehrtes Objekt in 1a-Lage der Fußgängerzone Essen in den Fonds über.

Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote des Sondervermögens bei 99,7 % des Mietertrages und bei 99,8 % der Gesamtnutzfläche.

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 der Immobilienvermögen 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 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) angepasst. Die Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB können dem Anhang entnommen werden.

Über die Entwicklung des Uninstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2014/2015 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

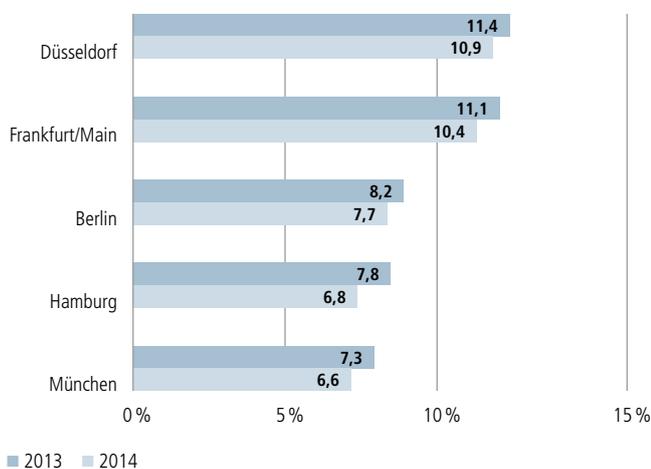
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahr 2014 zeigte die deutsche Volkswirtschaft eine robuste Entwicklung. Dies machte sich auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten bemerkbar. Alle Marktsegmente entwickelten sich positiv, was dazu führte, dass das Interesse nationaler und internationaler Investoren an Immobilienprodukten weiter zunahm. Das Transaktionsvolumen stieg daher im Vergleich zum Vorjahr deutlich an. Von der verbesserten Stimmungslage bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung wird im Jahresverlauf 2015 auch wieder der deutsche Immobilienmarkt profitieren.

Deutsche Büromärkte

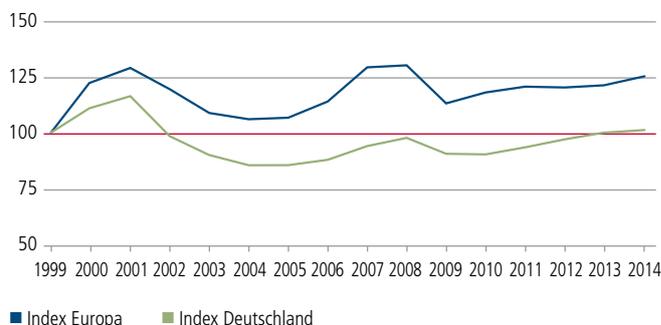
Die fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zeigten im Verlauf des Jahres 2014 eine positive Entwicklung. Gegenüber dem Jahr 2013 ließ sich eine erhöhte Flächennachfrage beobachten, in deren Folge der Büroflächenumsatz im Durchschnitt der Standorte um 4,3 % anstieg. Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage sank die Leerstandsrate im Jahr 2014 trotz vielfach gestiegener Büroflächenfertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr von 9,2 % auf 8,5 %. Hamburg und München sind mit einer Leerstandsquote von 6,8 % bzw. 6,6 % nach wie vor unter den fünf größten deutschen Büromärkten die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Die Spitzenmieten auf den großen deutschen Büromärkten stiegen im Durchschnitt der Standorte leicht an. Die höchsten Anstiege ließen sich mit 2,1 % und 4,8 % in Hamburg bzw. München beobachten.

Nationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Aufgrund des stabilen konjunkturellen Umfeldes zeigte sich der deutsche Einzelhandelsmarkt im Jahr 2014 in guter Verfassung. Die gute Flächennachfrage, insbesondere in Berlin, führte dazu, dass die Mieten im Durchschnitt der fünf wichtigsten deutschen Metropolen um 5,0 % stiegen. In Berlin und Hamburg wurde mit 7,1 % bzw. 7,8 % das höchste Mietpreiswachstum registriert, aber auch in Düsseldorf, Frankfurt/Main und München stiegen die Einzelhandelsspitzenmieten zwischen 2,9 % und 3,6 %.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden konjunkturellen Belebung werden sich die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsmärkte in Deutschland und Europa in den kommenden Quartalen voraussichtlich positiv entwickeln. Auf der Mehrzahl der Märkte ist leichtes Mietpreiswachstum möglich.

Deutsche Hotelmärkte

Eine überwiegend positive Entwicklung zeigten die deutschen Hotelmärkte im Jahr 2014. In den fünf großen Hotelstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München ließ sich im Vergleich zum Vorjahr eine erhöhte Zimmerauslastung beobachten. Insbesondere Düsseldorf profitierte von einem starken Messegewerbe, in dessen Folge der durchschnittliche Zimmerpreis um 5,8 % anstieg. Der durchschnittlich erzielte Zimmerertrag (RevPAR) über die fünf großen deutschen Standorte erhöhte sich im Jahresvergleich um 5,0 %. Lediglich in Frankfurt/Main zeigte sich der RevPAR stabil.

Deutscher Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurde im fünften Jahr in Folge ein Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens verzeichnet. Mit EUR 40 Mrd. lag es rund 30 % über dem Wert des Jahres 2013.

Geld- und Kapitalmarkt

Der europäische Rentenmarkt präsentierte sich im zurückliegenden Geschäftsjahr in überaus freundlicher Verfassung. Europäische Staatsanleihen verteuerten sich im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, um 13,6%. Die Rendite für Bundesanleihen mit einer zehnjährigen Restlaufzeit unterschritt dabei die Marke von 0,2%. Auch bei Anleihen der Peripherieländer der Eurozone wurden neue Renditetiefs erzielt. Für Rückenwind sorgte hierbei vor allem die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Eine geringe konjunkturelle Dynamik und ein stark fallender Ölpreis hatten die Inflationsrate im Euroraum bis in den negativen Bereich fallen lassen. Die Währungshüter zeigten sich insbesondere über die niedrigen Inflationserwartungen besorgt. Die EZB senkte zunächst den Leitzins in zwei Schritten auf nur noch 0,05%. Zudem wurde die Einlagenfazilität, zu der die Geschäftsbanken kurzfristig Geld bei der europäischen Notenbank anlegen können, auf –0,2% zurückgeführt. Im weiteren Verlauf der Berichtsperiode kündigten die Währungshüter zudem eine drastische Bilanzausweitung von EUR 1.000 Mrd. an. Dazu begann die EZB zunächst mit dem Ankauf von Pfandbriefen und strukturierten Finanzprodukten, sogenannten Asset Backed Securities. Zum Ende der Berichtsperiode kamen auch Staatsanleihen hinzu, sodass sich das monatliche Ankaufvolumen auf EUR 60 Mrd. summierte. Sowohl die Ankündigung dieser Maßnahmen als auch der Beginn der Käufe stützten die Kursentwicklung am europäischen Rentenmarkt massiv. Die Käufe werden voraussichtlich noch bis September 2016 andauern. Zwischenzeitliche Turbulenzen wie der Konflikt in der Ostukraine und das Ringen um ein finanzielles Rettungspaket für Griechenland lösten nur geringe Korrekturen aus und lasteten kaum auf der Kursentwicklung. Der Euro verlor im Gegenzug zum US-Dollar deutlich an Wert, da die dortige Notenbank Fed ihre expansive Geldpolitik zurückfuhr und wieder auf den Pfad in Richtung Zinserhöhung schwenkte.

US-Staatsanleihen verbuchten zwar ebenfalls Zuwächse, diese fielen aber weniger stark aus. Gemessen am JP Morgan Global Bond US Index verteuerten sie sich um 6,2%. Die als sicher geltenden Schatzanweisungen waren bei Anlegern durchaus gefragt, vor allem während sich der Konflikt in der Ostukraine zuspitzte. Auch ihre im Vergleich zu Bundesanleihen höhere Rendite machten sie für Investoren zusätzlich interessant. Allerdings sorgten die Debatte über mögliche Zinserhöhungen der US-Notenbank Fed und die in der ersten Hälfte des Berichtszeitraums starken Wirtschaftsdaten der USA für eine schlechtere Entwicklung gegenüber europäischen Staatsanleihen.

Von seiner freundlichen Seite zeigte sich auch der Markt für Unternehmensanleihen. So legte der ML Euro Corporates Index im Berichtszeitraum um 7,3% zu. Die immer niedrigeren Renditen bei europäischen Staatsanleihen erhöhten die Nachfrage nach Produkten mit einem Risikoaufschlag. Hiervon konnten auch die Rentenpapiere aus den aufstrebenden Volkswirtschaften profitie-

ren. Die Kursentwicklung unterlag allerdings größeren Schwankungen. Zwischenzeitlich trübte hier die politische Entwicklung in Osteuropa die Risikobereitschaft der Anleger ein. Nach unruhigen Phasen kam es im Verlauf der Berichtsperiode aber auch wieder zu einer Erholung der Märkte. Großen Einfluss auf die Wertentwicklung hatte auch der fallende Ölpreis. Exportorientierte Länder standen unter Druck, während Staaten, die Energierohstoffe importieren müssen, stark nachgefragt waren. Insgesamt verbuchte der JP Morgan EMBI Global Diversified Index seit Anfang April 2014 einen Zuwachs von 5,6%.

1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung, 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 abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014/2015 bei insgesamt drei Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität lag zwischen A+ und A–.

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 lediglich neun Immobilien im Bestand hat, liegt der Anteil dieser Mieter zum Berichtsstichtag bei 73,0% (berechnet nach Jahresnettomiettertrag).

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 Unilnstitutional German Real Estate geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und

Wertentwicklung¹⁾ (in %)

Anteilklasse	Datum	1 Jahr	2 Jahre	5 Jahre p. a.	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung (am 17.10.2012)
Uninstitutional German Real Estate	31.3.2015	3,4	5,8	—	—	—	6,1

¹⁾ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden.

Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Sondervermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen.

Der Uninstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

Ein Großteil der Liquidität im Uninstitutional German Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen des UIN-Fonds Nr. 554 auf die Bewertung des Uninstitutional German Real Estate monatlich überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,54 % des Fondsvermögens (netto).

Währungsrisiken

Im Berichtszeitraum gab es keine offenen Währungspositionen im Uninstitutional German Real Estate; es wurden keine Fremdwährungen gehalten.

Sonstige Marktpreisrisiken

Im Verlauf der Aufbauphase des Portfolios wird eine breite geografische und sektorale Streuung angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Märkten oder Branchen abfangen zu können. Der Fonds investiert ausschließlich in Immobilien in Deutschland, insbesondere Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte und Hotels. Zum Berichtsstichtag umfasst der Liegenschaftsbestand 63 % Büro-, 21 % Einzelhandels- und 16 % Hotelflächen.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen im Uninstitutional German Real Estate im Wesentlichen aus unvorhergesehenen hohen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken im Uninstitutional German Real Estate wurde im Berichtszeitraum ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen in liquiden Mitteln gehalten. Anstehende Immobilien-/Gesellschaftstransaktionen werden in der Regel nicht aus vorhandener Liquidität finanziert, sondern über ein Zeichnungsverfahren mit festem Zielbetrag und anschließender Repartierung bei Überzeichnung abgewickelt. Dabei werden, bei sich abzeichnendem Liquiditätsbedarf, die benötigten Mittel durch eine Zeichnungsphase und Öffnung des Fonds abgerufen. Bei diesem Verfahren kann es vorübergehend (in der Regel wenige Tage) zu einer negativen freien Liquiditätsquote kommen, wenn eine Transaktion vertraglich verpflichtend bereits in den gebundenen Mitteln enthalten ist, die entsprechende Zeichnungsphase jedoch noch nicht durchgeführt wurde.

Der Fonds verfügte im Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 zum jeweiligen Monatsultimo über eine freie Liquidität zwischen 14,2 % und – 23,2 % des Fondsvermögens (netto).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr flossen dem Uninstitutional German Real Estate netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 100,7 Mio. zu.

Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer Bonitätsstruktur von hoher und bester Qualität sowie geringem Risiko. Eine hohe Liquidierbarkeit der Wertpapierspezialfondsanteile war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 stets gegeben.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Ausgabe- und Rücknahmepreis) eines Uninstitutional German Real Estate-Anteils beträgt zum 31.3.2015 EUR 51,67. Unter Berücksichtigung der am 12.6.2014 erfolgten Ausschüttung von EUR 1,36 je Anteil für das Geschäftsjahr 2013/2014 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 auf EUR 1,69 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 3,4 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,80 %.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Zum Berichtsstichtag 31.3.2015 haben 440 institutionelle Anleger im UniInstitutional German Real Estate EUR 381,0 Mio. inklusive Ertragsausgleich angelegt. Kunden sind überwiegend Banken. Das durchschnittliche Anlagevolumen je Anleger beträgt rund EUR 0,9 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 ein Volumen in Höhe von EUR 386,6 Mio.

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm von 5.529.635 am 31.3.2014 auf 7.483.253 am 31.3.2015 zu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 1.953.618 Anteile im Wert von EUR 100,7 Mio. ausgegeben. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich von EUR 283,9 Mio. auf EUR 386,6 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 36,2 %.

1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)

Das Immobilienportfolio besteht aus neun Immobilien, das Immobilienvermögen beträgt EUR 305,7 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter beträgt EUR 3.058.

Der Nutzflächenbestand des Immobilienvermögens erhöhte sich im Berichtszeitraum von insgesamt 45.570 m² auf 99.978 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 99,7 % des Mietertrages oder 99,8 % der Gesamtnutzfläche.

Das Immobilienvermögen stieg um 219,6 % von EUR 139,2 Mio. auf EUR 305,7 Mio. an. Der Durchschnittswert der fertigen Objekte beträgt zum 31.3.2015 EUR 34,0 Mio. (per 31.3.2014 EUR 34,8 Mio.).

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum konnten fünf Ankäufe erfolgreich umgesetzt werden. Es handelt sich dabei um nahezu vollständig vermietete Objekte in Berlin, Essen, Nürnberg und Stuttgart. Der Fokus des Fonds liegt auf Großstädten und Oberzentren mit positivem demografischen und wirtschaftlichen Ausblick. Im Februar 2015 wurde das notwendige Eigenkapital mittels Ausgabe neuer Anteilscheine eingeworben und zügig investiert.

Ankäufe

Berlin, Charlottenstraße 14 + 15

Die Unterzeichnung des Kaufvertrages für das erste Berliner Investment in der Charlottenstraße 14 + 15 erfolgte am 30.7.2014. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von 6.900 m² und befindet sich in Berlin-Mitte in unmittelbarer Sichtbeziehung zum „Checkpoint Charlie“ und der Friedrichstraße. Strukturell zeichnet sich das Bürogebäude durch effiziente Grundrisse und

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften ¹⁾

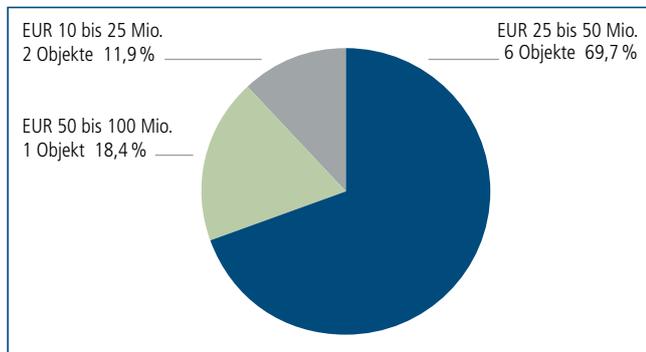
Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
1	Berlin, Charlottenstraße 14+15	11/2014	17,6
2	Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	3/2015	27,0
4	Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	4/2014	37,7
8	Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	4/2014	27,5
9	Stuttgart, Tübinger Straße 5–11 / Christophstraße 3, 7–11, „Tübinger Carré“	3/2015	56,3
Verkäufe			
Es wurden innerhalb des Berichtszeitraums keine Verkäufe getätigt.			

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

²⁾ Beim Kauf 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 Mittel-

wertes des Verkehrswertes der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

hohe Flexibilität in der Nachvermietung aus. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.11.2014.

Berlin, „Pergamon Palais“

Am 30.12.2014 wurde mit dem „Pergamon Palais“ die zweite Investition im Berliner Büroimmobilienmarkt für den Fonds getätigt. Bei dem mit 6.232 m² Gesamtmietfläche ausgestatteten Ankaufsobjekt handelt es sich um ein 2011 fertiggestelltes Büro- und Wohngebäude in Berlin-Mitte. Die Immobilie ist zu 96,4 % bis Ende Oktober 2021 an die Humboldt Universität Berlin sowie sieben Wohnungsmieter vermietet. Eine Wohnung und 17 Stellplätze sind zum Berichtsstichtag noch unvermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.3.2015.

Essen, „Kettwiger Tor“

Bei dem am 11.11.2013 angekauften Objekt handelt es sich um die Totalsanierung eines Büro- und Geschäftshauses. Das achtgeschossige Gebäude in der Kettwiger Straße 2–10 in Essen mit seiner prägnanten Hochhaus-Fassade aus den 1950er Jahren und dem anderthalbgeschossigen Sockelbau verfügt über insgesamt 6.888 m² Einzelhandels-, Büro- und Lagerflächen. Im Rahmen der 18-monatigen Sanierung, deren Fertigstellung im Januar 2014 erfolgte, wurde das Gebäude, das sich in zentraler Innenstadtlage befindet, technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Fassade des Hochhauses wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz weitgehend in ihrer ursprünglichen Optik erhalten. Die Einzelhandels- und Büroflächen sind inklusive der Mietgarantie bereits zu 100 % vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 8.4.2014.

Nürnberg, „Meister Areal“

Am 25.2.2014 erfolgte der Ankauf des Fachmarktzentrum „Meister Areal“ in Nürnberg. Das Objekt stellt eine der größten durch Einzelhandel genutzten Flächen außerhalb der Nürnberger Innenstadt dar und beherbergt das größte SB-Warenhaus in

der Metropolregion. Das Grundstück umfasst 66.858 m² Fläche mit 17.671 m² Einzelhandelsfläche und ist in dieser Größenordnung einzigartig. Eine miterworbene Brachfläche (Gewerbenutzung) von 37.000 m² wird zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht genutzt, bietet aber im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Entwicklungsmöglichkeiten. Das Objekt ist bis zum Jahr 2023 zu 100 % an ein SB-Warenhaus vermietet. Durch einen zehnjährigen Triple-Net-Mietvertrag mit weiteren Optionsrechten leistet das Objekt einen guten Beitrag zur zukünftigen Ausschüttung des Fonds. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 5.4.2014.

Stuttgart, „Tübinger Carré“

Am 16.12.2014 wurde das Büro- und Geschäftshaus „Tübinger Carré“ in Stuttgart für den Fonds erworben. Das Objekt befindet sich in innerstädtischer Büro- und Einzelhandelslage des Gerber Quartiers der Stuttgarter Innenstadt. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von 16.717 m² und wurde im Jahr 2014 vollständig saniert. Das Multi-Tenant-Objekt generiert seine Mieterträge aus dem Einzelhandelsbereich mit einem Outdoor-spezialisten, einem diversifizierten Mietermix im Bürobereich und einem hauseigenen Parkhaus. Der Vermietungsstand beträgt 95,5 %, für die Restfläche besteht eine Mietgarantie über fünf Jahre. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.3.2015.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Objektverkäufe stattgefunden.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

In der Berichtsperiode gab es keine An- und Verkaufsaktivitäten, deren Bestandsübergang noch nicht erfolgt ist.

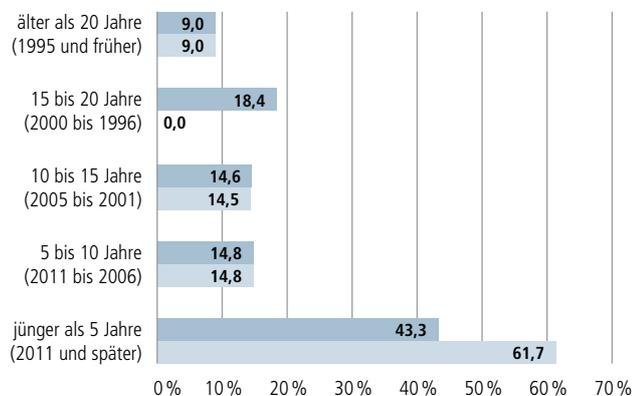
Entwicklung des Uninstitutional German Real Estate

	31.3.2015 Mio. EUR	31.3.2014 Mio. EUR	31.3.2013 ¹⁾ Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	305,7	139,2	18,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ²⁾	—	—	—
Liquiditätsanlagen	70,5	139,3	63,0
Sonstige Vermögensgegenstände	20,9	10,2	1,3
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	10,5	4,8	2,6
Fondsvermögen (netto)	386,6	283,9	80,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	7,5	5,5	1,6

¹⁾ Rumpfgeschäftsjahr 17.10.2012 – 31.3.2013.

²⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹⁾

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

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

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

Vermietungssituation

Per 31.3.2015 beträgt die Vermietungsquote des Portfolios 99,7 % des Mietetrages und 99,8 % der Gesamtnutzfläche. Die Struktur der Mietvertragslaufzeiten ist ausgewogen und überwiegend durch langfristige Vertragsenden geprägt. Der weitere Ausbau des Fonds wird zur Diversifikation von Mietern, Nutzungsarten und Standorten beitragen. In der kommenden Investitionsphase plant das Fondsmanagement gezielte Objektzuzäufe in exponierten Lagen, um so auch kürzere Mietvertragslaufzeiten beizumischen. Die Wertschöpfung wird durch späteres aktives Asset-Management im Bestand betrieben, die entsprechenden Kosten zur Neu- und Nachvermietung sowie für den Umbau werden schon im Kaufpreis der Immobilieninvestition berücksichtigt.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Der niedrige Ölpreis und das Anleihen-Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank stützten zuletzt die Kursentwicklung von Bundesanleihen und auch von US-Treasuries. Diese Effekte werden voraussichtlich noch eine Weile anhalten. Zwar hat die US-Notenbank Fed den Beginn der Zinserhöhungen in diesem Jahr signalisiert, allerdings fällt der prognostizierte Zinspfad deutlich flacher aus als zunächst erwartet. Union Investment rechnet daher bis Ende 2015 mit einem Renditeanstieg in den USA auf 2,5 %. Die Renditen von Bundesanleihen werden hingegen bis Jahresende voraussichtlich kaum ansteigen. Union

Investment geht von einer Rendite in Höhe von ca. 0,3 % aus. Für die kommenden Wochen hält Union Investment durch das nachlassende Konjunkturmomentum in den USA und rückläufige Inflationsraten im Euroraum und den USA auch weiter sinkende Renditen für möglich.

Die Kreditprofile europäischer Unternehmen bleiben per saldo stabil, Einzeltitelrisiken können aber dennoch ansteigen. Eine hohe Überschussliquidität am Kapitalmarkt, geringe Schwankungsbreiten bei den Risikoaufschlägen und eine stabil hohe Nachfrage nach Unternehmensanleihen wirken unterstützend. Union Investment erwartet daher einen weiteren leichten Rückgang der Risikoaufschläge, sowohl bei klassischen Unternehmensanleihen als auch bei Nachrangtiteln.

Der schwache Ölpreis wird auch in nächster Zeit die Preisaktionen in den aufstrebenden Volkswirtschaften bestimmen und weiterhin belastend auf öllexportierende Länder, zum Beispiel aus Lateinamerika, wirken. Profitieren werden allerdings andere Regionen, hier vor allem Werte aus Asien. Bei ölimportierenden Ländern verbessert sich die Außenhandelsbilanz, was sich positiv auf die Kursentwicklung an den Anleihen- und Aktienmärkten auswirken sollte. Die niedrigen Preise sorgen für anhaltend geringe Inflationsraten, wovon die Renditen dieser Länder profitieren dürften.

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 Unterzeichnerin 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 entwickel-

ten Bewertungsinstrumente werden die Immobilien systematisch analysiert und quantitativ wie qualitativ bewertet. Denn nur wer um 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 United 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 Wirtschaftsstandort Deutschland ist im europäischen Umfeld weiterhin der Stabilitätsanker mit einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem volkswirtschaftlichen Wachstum. Die positiven makroökonomischen Parameter spiegeln sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Die Mietpreise in den wirtschaftsstarke Regionen sind stabil bis steigend. Die Nachfrage am Investmentmarkt ist ungebrochen hoch und erklärt das steigende Preisniveau. Die Nachfrage fokussiert sich bei den Großinvestoren auf die klassischen Immobilienmetropolen. An nahezu allen Immobilienstandorten ist ein klarer Nachfrageüberhang über alle Nutzungsarten zu verzeichnen und wir beobachten eine vermehrte Anzahl von Portfoliotransaktionen im Markt. Die Renditeniveaus für gute Lagen und Bauqualitäten sind deutlich gefallen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit fünf neuen Investitionen der Aufbau eines diversifizierten und konservativen Portfolios von Qualitätsobjekten weiterverfolgt. Bereits im April 2014 wurde der wirtschaftliche Übergang für das Büro- und Geschäftshaus „Kettwiger Tor“ in Essen sowie für das Fachmarktzentrum „Meister Areal“ in Nürnberg vollzogen. Im November 2014 folgte die Übernahme der Büroimmobilie Charlottenstraße 14+15 in Berlin. Die wirtschaftlichen Übergänge der Büroimmobilie „Pergamon Palais“ in Berlin und des Büro- und Einzelhandelsobjektes „Tübinger Carré“ in Stuttgart im März 2015 schließen ein erfolgreiches Geschäftsjahr ab.

Für die Akquisition weiterer Gewerbeimmobilien stehen wirtschaftlich starke Groß- und Mittelstädte mit positiv demografischen Perspektiven im Fokus und werden auf Investmentopportunitäten untersucht. Attraktive Objekte aus den Bereichen Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik werden regional sondiert. Das Fondsmangement verfolgt eine stringente Liquiditätssteuerung des Fonds. Um die Immobilienquote hoch zu halten, werden entsprechende Mittelzuflüsse und Zeichnungsphasen erst vor den wirtschaftlichen Übergängen weiterer Objekte zugelassen.

Besonderes Augenmerk wird auf eine hohe Vermietungsquote, gute Mieterbonität und problemlose Wiedervermietbarkeit gelegt. Die Abhängigkeit des Fonds von der Entwicklung einer Einzelimmobilie soll nach der Aufbauphase des Portfolios durch eine breite Streuung auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Wir sind davon überzeugt, unsere Strategien auch in den kommenden Monaten erfolgreich umsetzen zu können.

Für Ihr bisheriges Vertrauen, sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, danken wir Ihnen.

Hamburg, im Mai 2015

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack

1.3 Zahlen, Daten, Fakten

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

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		283.898.777,32
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		-7.520.303,60 —
2. Zwischenausschüttungen		—
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾		100.663.747,28
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	100.663.747,28	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	—	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾		-2.608.810,96
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-2.608.810,96	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	—	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾		-1.627.540,01
• davon bei Immobilien	-1.627.540,01	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾		13.826.514,46
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	2.834.184,48	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	-1.114.577,44	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		386.632.384,49

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 15.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- ¹⁾ Es handelt sich um die 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 Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge 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 Halte-dauer der Immobilie, 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 21 ff.
- ⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.
- ⁷⁾ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt. Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die Capital 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 %
I. Immobilien (s. Seite 18–19)				
1. Mietwohngrundstücke		—		
2. Geschäftsgrundstücke		305.750.000,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		—		
5. Unbebaute Grundstücke		—		
Zwischensumme			305.750.000,00	79,08
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
2. Minderheitsbeteiligungen		—		
Zwischensumme			—	—
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 20, 24)				
1. Bankguthaben		24.410.710,72		
2. Investmentanteile		46.080.935,37		
Zwischensumme			70.491.646,09	18,23
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 20)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.246.035,24		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
3. Zinsansprüche		—		
4. Anschaffungsnebenkosten		17.606.961,49		
• bei Immobilien	17.606.961,49			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—			
5. Andere		28.723,45		
Zwischensumme			20.881.720,18	5,40
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			397.123.366,27	102,71

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 20)				
1. Krediten		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–5.580.183,50		
3. Grundstücksbewirtschaftung		–2.899.069,33		
4. anderen Gründen		–421.629,42		
Zwischensumme			–8.900.882,25	–2,30
VI. Rückstellungen			–1.590.099,53	–0,41
Summe Schulden V.–VI.			–10.490.981,78	–2,71
Fondsvermögen (netto)			386.632.384,49	100,00
Anteilwert (EUR)				51,67
Umlaufende Anteile (Stück)				7.483.253

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum vor allem durch den Kauf von fünf Objekten um EUR 166,5 Mio. auf EUR 305,7 Mio. Hierin sind auch die Wertfortschreibungen im Verlauf des Geschäftsjahres enthalten.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ verringerten sich um EUR 68,8 Mio. auf EUR 70,5 Mio. Davon sind EUR 19,4 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 10,2 Mio. für die Ausschüttung, EUR 6,8 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Liegenschaftserwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten und EUR 0,8 Mio. für Immobilieninvestitionen vorgesehen. Der Fonds verfügt zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres über eine freie Liquidität in Höhe von EUR 33,3 Mio.

Der Bestand an „Investmentanteilen“ betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 EUR 46,1 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 10,7 Mio. auf EUR 20,9 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ in Höhe von EUR 3,2 Mio. enthalten EUR 2,8 Mio. abzurechnende Betriebskosten sowie EUR 0,4 Mio. Mietforderungen.

Bei der Position „Anschaffungsnebenkosten“ handelt es sich um noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbes von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten in Höhe von EUR 5,6 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 2,9 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ wurden unter anderem für Erwerbskosten in Höhe von EUR 0,7 Mio. und für werterhöhende Ausbaumaßnahmen in Höhe von EUR 0,6 Mio. gebildet.

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Direkt gehaltene Immobilien im Inland													
Deutschland													
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14+15	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (97), K, I	11/2014	2000	1.182	6.900	6.900	—	■	■	
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	7gesch. Büro- u. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (83), W, K	3/2015	2011	1.610	6.232	5.213	1.019	■	■	
3	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (88), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■	■
4	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1,5 Untergeschosse	E	H/G (70), B, I, A	4/2014	1953/2013–2014	1.927	6.888	6.888	—	■	■	■
5	60486 Frankfurt/Main, Franklinstraße 50	1-6gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (91), K, I	11/2013	2003	3.408	8.773	8.773	—	■	■	
6	60329 Frankfurt/Main, Karlstraße 4–6, Niddastraße 53, Moselstraße 53	9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B	B (83), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■	■
7	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	6gesch. Hotel, Tiefgarage	H	H (76), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■		
8	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	3gesch. EKZ	E	H/G	4/2014	1962/1977/1984–1986/1997	66.858	17.671	17.671	—		■	
9	70178 Stuttgart, Tübinger Straße 5–11/Christophstraße 3, 7–11, „Tübinger Carré“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (41), H/G (39), K, A, I	3/2015	1994/2014	5.539	16.717	16.717	—	■	■	
Immobilienvermögen gesamt													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

²⁾ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

³⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁴⁾ 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.

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

⁶⁾ 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.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{3) 4) 5)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{3) 4)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{3) 4)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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	—	1,67	9,80	1.103	564	138	1.529	10	—	—	1.263 1.244	55,0 55,0	17.600 17.600	17.600	17.600.000,00 4,55	1	
—	3,6	—	1,98	7,33	1.696	283	16	1.963	10	—	—	1.326	66,0	—	27.000	27.000.000,00 6,98	2	
—	0,0	6,5	1,04	5,57	733	306	104	816	8	1.158	1.158	1.097 1.132	67,0 67,0	19.000 18.800	18.900	18.900.000,00 4,89	3	
—	0,0	8,1	2,94	7,96	1.966	975	287	2.654	10	1.902	2.003	2.038 2.038	65,0 65,0	37.700 37.600	37.650	37.650.000,00 9,74	4	
—	0,0	—	1,83	6,76	1.411	415	384	1.379	9	—	—	— —	58,0 58,0	26.900 26.900	26.900	26.900.000,00 6,96	5	
—	0,0	—	2,28	5,08	1.720	561	230	1.896	9	—	—	— —	51,0 51,0	45.200 45.200	45.200	45.200.000,00 11,69	6	
—	0,0	—	2,41	5,05	1.695	719	243	2.069	9	—	—	— —	58,0 58,0	48.900 48.500	48.700	48.700.000,00 12,60	7	
—	0,0	—	2,01	7,21	1.096	914	196	1.815	10	—	—	— —	18,8 18,8	27.500 27.500	27.500	27.500.000,00 7,11	8	
—	0,0	9,8	3,52	6,24	2.916	599	29	3.486	10	238	3.080	3.082 3.202	56,0 50,0	— —	56.300	56.300.000,00 14,56	9	
																305.750.000,00 79,08		

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude
E = Einzelhandel
H = Hotel

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	305.750.000,00	79,08

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 Euro (Kurs per 31.3.2015)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				24.410.710,72	6,31
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	14,0	1.853,1	1.034,8	46.080.935,37	11,92
Zwischensumme				70.491.646,09	18,23

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2015 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

²⁾ Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional German Real Estate kostenneutral.

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	2.812.949,71 433.085,53	3.246.035,24	0,84
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	
3. Zinsansprüche		—	
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	17.606.961,49 —	17.606.961,49	4,55
5. Andere davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	28.723,45	0,01
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	—	—	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–5.580.183,50	–1,44
3. Grundstücksbewirtschaftung		–2.899.069,33	–0,75
4. anderen Gründen davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	–421.629,42	–0,11
III. Rückstellungen		–1.590.099,53	–0,41
Zwischensumme		10.390.738,40	2,69
Fondsvermögen (netto)		386.632.384,49	100,00
Anteilwert (EUR)			51,67
Umlaufende Anteile (Stück)			7.483.253

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	—	—

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Dividenden inländischer Aussteller		—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)		—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		6.788,19	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		—	
7. Erträge aus Investmentanteilen		947.025,48	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften		—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer		—	
10. Sonstige Erträge		15.552,41	
11. Erträge aus Immobilien		13.080.070,71	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		—	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		—	
Summe der Erträge			14.049.436,79
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		–619.758,48	
a) Betriebskosten	–82.319,56		
b) Instandhaltungskosten	–225.753,91		
c) Kosten der Immobilienverwaltung	–239.807,68		
d) Sonstige Kosten	–71.877,33		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		—	
3. Ausländische Steuern		—	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		—	
5. Verwaltungsvergütung		–2.228.614,50	
6. Verwahrstellenvergütung		—	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		—	
8. Sonstige Aufwendungen		–306.528,48	
davon Kosten externe Bewerter	–151.572,91		
Summe der Aufwendungen			–3.154.901,46
III. Ordentlicher Nettoertrag			10.894.535,33

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne		—	
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
2. Realisierte Verluste		– 1.396.438,87	
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	– 1.396.438,87		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		– 1.396.438,87	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			– 1.396.438,87
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			2.608.810,96
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			12.106.907,42
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		2.834.184,48	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		– 1.114.577,44	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.719.607,04
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			13.826.514,46

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Erträge aus Investmentanteilen“ beliefen sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf EUR 0,9 Mio. Es handelt sich hierbei um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 sowie den auf den Wertpapierspezialfonds entfallenden Zwischengewinnertrag bzw. Zwischengewinnaufwand.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,3 Mio. auf EUR 13,1 Mio.

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 0,6 Mio. beinhalten unter anderem die „Kosten der Immobilienverwaltung“, die nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,2 Mio betragen, sowie „Instandhaltungskosten“ von ebenfalls EUR 0,2 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 1,8 Mio. blieb mit 0,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 0,4 Mio. belastet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 2,0 Mio.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,3 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 2,4 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,80 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ in Höhe von EUR 1,4 Mio. resultieren aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

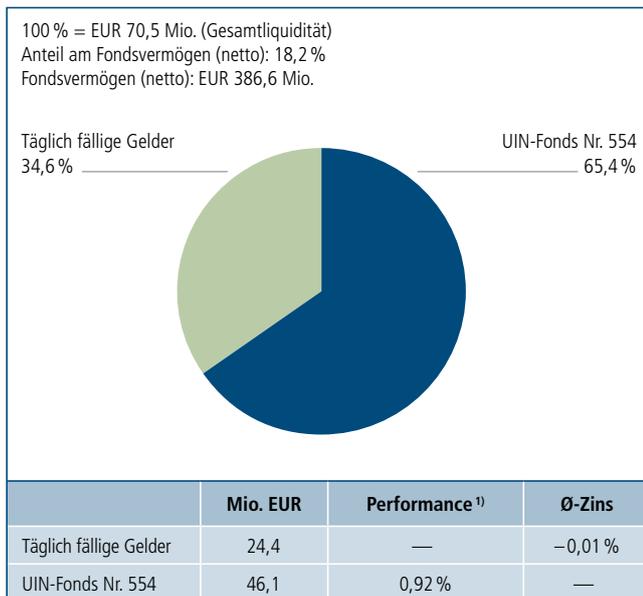
Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ von EUR 2,6 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen. Im Berichtsjahr gab es nur Anteilabsätze.

1.3.10 Bestand der Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2014 bis 31.3.2015 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen

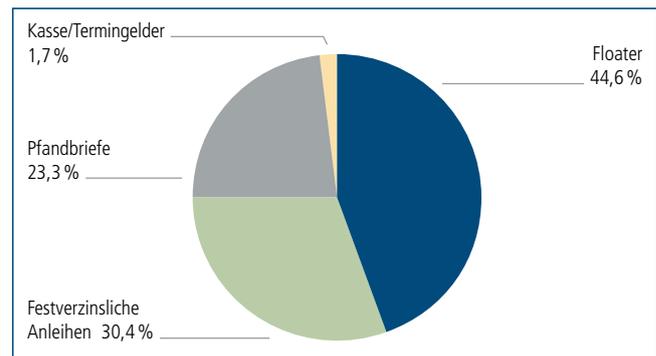


¹⁾ Performance seit 1.4.2014 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

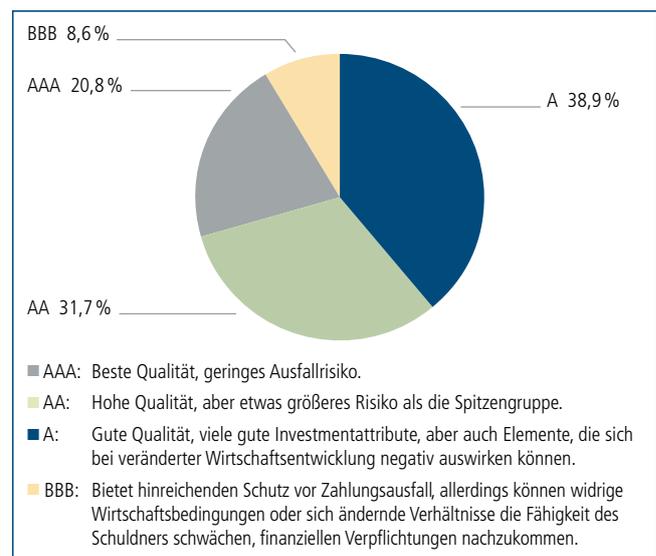
Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	1,17 %
Durchschnittsrendite	0,18 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,84 Jahre

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen¹⁾ in %

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

¹⁾ Das Immobilienportfolio besteht ausschließlich aus in Deutschland belegenen Direktinvestments.

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 26) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2015. In den Durchschnittszahlen haben neben den Sachverständigenwerten 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 6,0 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 5,8 %.

Die Immobiliengesamtrendite des UniInstitutional German Real Estate beträgt für den Berichtszeitraum 5,3 %.

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,7 %. Als Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 3,4 % (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte

Region	Verkehrswerte	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	44,6	14,6
München	48,7	15,9
Rhein-Main	72,1	23,6
Rhein-Ruhr	37,7	12,3
Stuttgart	56,3	18,4
Sonstige deutsche Städte	46,3	15,2
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	305,7	100,0

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹⁾

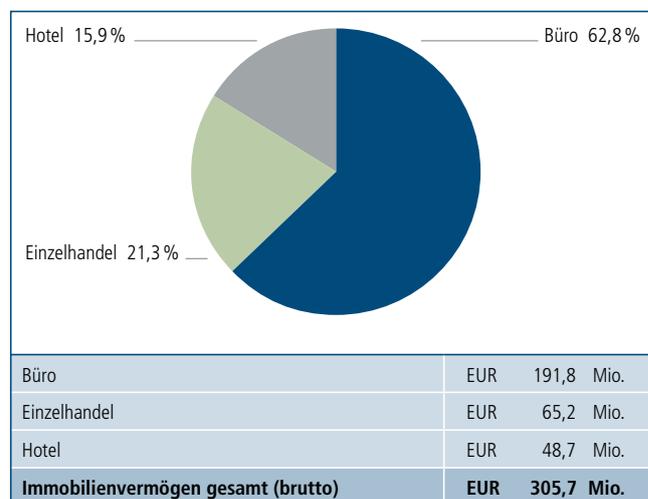
	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	218.034.705,00
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	—
Immobilien gesamt	218.034.705,00
Liquidität	80.401.705,00
Kreditvolumen	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	298.436.410,00

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

Immobilien	Direktinvestments Deutschland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	305.750.000
Gutachterliche Bewertungsmieten	18.012.248
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	700.000
Sonstige positive Wertveränderungen	830.992
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–200.000
Sonstige negative Wertveränderungen	–588.000
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	500.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	242.992

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes



Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹⁾ und Vermietungsquoten²⁾ (in %)

	Direktinvestments Deutschland
Leerstandsquote	
Wohnen	15,3 ³⁾
Kfz	2,7
Büro	0,0
Handel/Gastronomie	0,0
Hotel	0,0
Industrie (Lager, Hallen) ⁴⁾	0,0
Andere	0,0
Vermietungsquote	99,7

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Eine unvermietete Wohnung in Berlin.

⁴⁾ Inklusive Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments Deutschland
Büro	52,4
Handel/Gastronomie	25,6
Hotel	12,2
Kfz	4,8
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	1,5
Wohnen	1,0
Andere	2,5

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

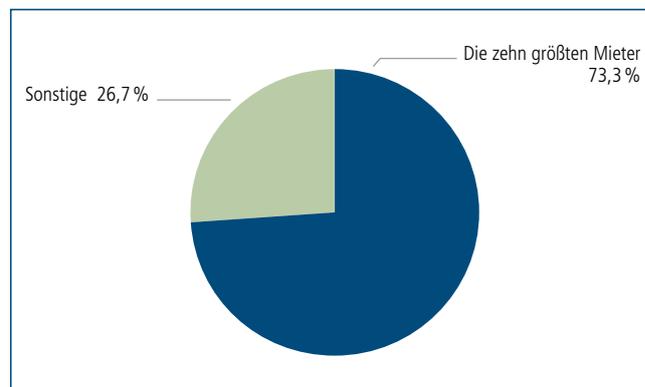
²⁾ Inklusiv Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments Deutschland
unbefristet	0,0
2015	11,6
2016	0,3
2017	2,9
2018	0,8
2019	5,0
2020	15,1
2021	6,0
2022	15,5
2023	11,2
2024	7,5
2025 +	24,1

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



Die zehn größten Mieter

Hotel ²⁾ , München
Deutsche Bahn AG, Frankfurt/Main
Einzelhandel ²⁾ , Nürnberg
Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt/Main
ERGO Versicherungsgruppe AG, Berlin
Humboldt-Universität, Berlin
Einzelhandel ²⁾ , Stuttgart
Technologie- und Softwareindustrie ²⁾ , Darmstadt
Einzelhandel ²⁾ , Essen
Parkhausbetreiber ²⁾ , Stuttgart

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.

1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	13.503.346,29	1,80
1. Vortrag aus dem Vorjahr	—	—
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	12.106.907,42	1,61
3. Zuführung aus dem Sondervermögen ¹⁾	1.396.438,87	0,19
II. Nicht für Ausschüttung verwendet	-2.278.466,79	-0,30
1. Einbehalt gemäß § 11 Nr. 2 BAB	-917.815,60	-0,12
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-1.360.651,19	-0,18
III. Gesamtausschüttung	11.224.879,50	1,50

¹⁾ Die Zuführung aus dem Sondervermögen entspricht der Höhe der realisierten Verluste aus der Veräußerung von Investmentanteilen (siehe S. 22 Ertrags- und Aufwandsrechnung).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR 12,1 Mio. Einschließlich der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 1,4 Mio. ist ein Betrag von EUR 13,5 Mio. für die Ausschüttung verfügbar. Im letzten Geschäftsjahr wurden alle Erträge ausgeschüttet, weshalb es keinen Vortrag aus dem Vorjahr gibt.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 0,9 Mio. gemäß § 11 Nr. 2 BAB einbehalten und EUR 11,2 Mio. ausgeschüttet. Es erfolgt ein Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 1,4 Mio.

Am 11.6.2015 erfolgt die Ausschüttung von EUR 1,50 je Anteil.

Hamburg, den 26. Mai 2015

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 Unilnstitutional German Real Estate für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts 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. April 2014 bis 31. März 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

Eschborn/Frankfurt am Main, 26. Mai 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Köpke
Wirtschaftsprüfer

3 Steuerliche Hinweise

Steuerliche Hinweise zum Jahresbericht UniInstitutional German Real Estate

Steuerliche Erfassung	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EST-pfl. Anleger EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen KSt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)
Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung			
Barausschüttung	1,5000	1,5000	1,5000
Investmentsteuerliches Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) ¹⁾	1,4113	1,4113	1,4113
hierin enthalten			
• DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000
• 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	0,0000	0,0000
• 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	0,0000	—	—
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge je Anteil	1,4113	1,4113	1,4113
Kapitalertragsteuer (KESt)²⁾			
Bemessungsgrundlage	1,4113	1,4113	1,4113
Anzurechnende/zu erstattende KESt (25 %)	0,3528	0,3528	0,3528

¹⁾ Das investmentsteuerliche Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) setzt sich aus den investmentsteuerlichen ausgeschütteten Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 1,0376 und ausschüttungsgleichen Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,3737 zusammen.

²⁾ 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 1,4113 sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (11.6.2015) 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 gegebenenfalls 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.

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 gegebenenfalls Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, auch wenn der Steuerabzug in Höhe von 25 % bereits erfolgt ist.

Inländische 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 gegebenenfalls Kirchensteuer).

Gewinne aus dem Verkauf inländischer 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.

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 gegebenenfalls Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuer-

frei, 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 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.

Substanzaukehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzaukehrungen, 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.

Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt ein Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns 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 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.

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 (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind inländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % steuerpflichtig (sog. 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.

Veräußerungsgewinne, die das Sondervermögen aus dem Verkauf inländischer 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. Gewinne aus der Veräußerung inländischer 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.

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 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 steuerneutral 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 Körperschaften, die § 8b KStG anwenden können, effektiv zu 95 % steuerfrei, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus inländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (Aktiengewinn KStG). Von einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern. Dies gilt auch für den Anlegern noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden, welche bei der Veräußerung von Anteilscheinen durch ein-

kommensteuerpflichtige betriebliche Anleger im Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen enthalten sind (Aktiengewinn EStG).

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

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

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 gegebenenfalls 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 vorzunehm-

men. 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

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 Abkommens zur Vermeidung der Doppelbesteuerung (DBA) auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Gesellschaft veröffentlicht den Fondsimmobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz vom Wert des Investmentanteils (Rücknahmepreis).

Das Sondervermögen investiert lediglich in inländische Objekte; der Fondsimmobiliengewinn beträgt somit 0,00 %.

Der Fondsaktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenderträge aus inländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften (für Körperschaften werden keine Dividenderträge 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 Anlegerimmobilien- 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 resul-

tiert, 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.

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 2014/2015

für die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anteilinhaber.

Nr.	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EUR (je Anteil)	
		Kapitalgesellschaften	Personengesellschaften
1. Barausschüttung am 11.6.2015	1,5000	1,5000	1,5000
2. Betrag der Ausschüttung i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a InvStG	1,5000	1,5000	1,5000
3. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
4. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
5. Ausgeschüttete Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	1,0376	1,0376	1,0376
6. Ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	0,3737	0,3737	0,3737
7. In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene nicht abziehbare Werbungskosten	0,0000	0,0000	0,0000
In dem Betrag der Ausschüttung / ausgeschütteten Erträge und/oder Thesaurierung sind u.a. enthalten:			
8. Dividenden i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ¹⁾	—	0,0000	0,0000
9. Realisierte Gewinne i.S.d. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ¹⁾	—	0,0000	0,0000
10. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 a InvStG (Zinsschranke)	—	0,0006	0,0006
11. Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
12. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
13. Steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist	0,0000	—	—
14. Einkünfte, die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen steuerfrei sind	0,0000	0,0000	0,0000
15. Darin enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	—	—	0,0000
16. Steuerpflichtiger Betrag ²⁾	1,4113	1,4113	1,4113
17 a. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss vor 1.3.2013) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
17 b. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss nach 28.2.2013) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
17 c. Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009), die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
18. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000
19. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Dividenden) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
20. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000
21. Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
22 a. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss vor 1.3.2013)	0,0000	0,0000	0,0000
22 b. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss nach 28.2.2013)	0,0000	0,0000	0,0000
22 c. Davon auf Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009) entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
23. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
24. Fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
25. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
26. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
27. Nach § 34 c Abs. 3 EStG abzugsfähige Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
28. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
29. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
30. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0455	0,0455	0,0455
31. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	1,3658	1,3658	1,3658
32. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG soweit in Zeile 30 enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
33. Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,4624	0,4624	0,4624
34. Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer abzüglich erstatteter Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹⁾ Der Ausweis erfolgt in Höhe von 100 %.

²⁾ Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

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).

Die steuerlichen Besonderheiten der §§ 3 Nr. 40 EStG sowie 8b Abs. 7 und 8 KStG sind auf Anlegerebene zu beachten.

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

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 31.12.2014
EUR 10,226 Mio.

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
EUR 70.532 Mio.

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und
eingezahltes Kapital am 31.12.2014
EUR 3.646 Mio.

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
EUR 16.480 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 Altmeyen,
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 (seit 21.7.2014)

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

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

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

Ankaufsbewerter (seit 21.7.2014)

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

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

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 zugrunde liegende Exposure
Keine Vertragspartner für Derivate-Geschäfte vorhanden.

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)	51,67
Umlaufende Anteile (Stück)	7.483.253

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen 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.

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung 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 ¹⁾	0,80 %
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	0,68 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	449.495,44
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	41,18 %
• davon für die Verwahrstelle	21,82 %
• davon für Dritte	37,00 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²⁾	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der VG des Gesamtfonds) in EUR	12.066.884,04

¹⁾ 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.

²⁾ Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung		26,6
• davon feste Vergütung		20,7
• davon variable Vergütung		5,9
Zahl der Mitarbeiter der KVG	300	
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) OT¹⁾-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.

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

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

Im Berichtszeitraum hat eine in den Verkaufsprospekten vorgenommene wesentliche Änderung gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB stattgefunden. Es handelt sich hierbei um die Ergänzung des Risikos „Risiko aus der Nichteinhaltung der steuerlichen Regelungen für Investmentfonds“.

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 des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	96,76 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	96,76 %



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
Internet: www.union-investment.de/realstate