



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



 **Union
Investment**

Unilmmo: Global

Jahresbericht zum 31. März 2015



Gemeinsam Meilensteine setzen.
50 Jahre Immobilienkompetenz.

Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555		
ISIN: DE0009805556		
Kennzahlen zum	31.3.2015	31.3.2014
Fondsvermögen (netto):	EUR 2.146,8 Mio.	EUR 1.777,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ :	EUR 2.241,0 Mio.	EUR 2.123,2 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 1.196,9 Mio.	EUR 1.147,0 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾ :	EUR 1.044,1 Mio.	EUR 985,2 Mio.
Direkt gehaltene Immobilien:	11	14
Immobilien-Gesellschaften:	18 ³⁾	18 ⁴⁾
Gebundene Mittel (gesamt):	EUR 267,6 Mio.	EUR 143,4 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 540,0 Mio.	EUR 322,8 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 272,4 Mio.	EUR 179,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	25,5 %	34,2 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	96,5 %	96,5 %
Ausgabepreis:	EUR 54,00	EUR 54,03
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 51,43	EUR 51,46
Renditekennzahlen⁵⁾		
Bruttoertrag ⁶⁾ :	6,7 %	7,6 %
Nettoertrag ⁶⁾ :	4,8 %	5,4 %
Wertveränderung ⁶⁾ :	0,4 %	-1,4 %
Liquidität:	0,6 %	0,8 %
Anlageerfolg ⁷⁾ :	2,8 %	3,0 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁸⁾ :	0	0
Verkäufe ⁸⁾ :	3	5
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 368,1 Mio.	EUR 50,9 Mio.
Gesamtkostenquote:	0,95 %	0,94 %
Ausschüttungsstichtag:	11.6.2015	12.6.2014
Ausschüttung je Anteil:	EUR 1,40	EUR 1,45
Anlageerfolg je Anteil:	EUR 1,42	EUR 1,50
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁷⁾ :	1,7 % p.a.	1,7 % p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig):	EUR 0,9333 ⁹⁾	EUR 1,5538
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	EUR 0,2333 ⁹⁾	EUR 0,3884

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

³⁾ Davon fünf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

⁴⁾ Davon vier Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁵⁾ Einzelheiten auf Seite 46–47.

⁶⁾ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁷⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

⁹⁾ Einzelheiten ab Seite 54 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 **Unilmmo**: Global

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	8
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	9
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.1.5 Anlegerstruktur	12
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	12
1.1.7 Immobilienaktivitäten	13
1.2 Ausblick	16
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	19
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	20
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	21
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	22
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	23
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	26
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	38
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	38
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite	44
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	46
1.3.12 Verwendungsrechnung	52
2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	53
3 Steuerliche Hinweise	54
4 Organe und Abschlussprüfer	65
5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	70

* Zeitraum 1.4.2014–31.3.2015



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

Fotos in diesem Bericht:
Essen, Rellinghauser Straße 1–11/
Frau-Bertha-Krupp-Straße, „RellingHaus“

ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



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

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das Geschäftsjahr 2014/2015 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres international investierenden Fonds liegt zum 31.3.2015 bei 2,8 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (31.3.2014) hatte der Anlageerfolg 3,0 % betragen.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im vergangenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss inklusive Ertragsausgleich von EUR 368,1 Mio. nach EUR 50,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf EUR 2.146,8 Mio. und stieg damit leicht gegenüber dem Vorjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 272,4 Mio., was 12,7 % des Fondsvermögens (netto) entspricht. Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, jederzeit die Rücknahme von Anteilen zu bedienen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Global eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 29 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über zwölf Ländermärkte mit starkem Europaanteil auf. Die Aufteilung nach Branchen und die Beimischung von Einzelhandelsobjekten (25,9 %) sollen das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt. Das Fondsmanagement hat jedoch sich bietende Marktchancen in Deutschland, Frankreich und in den USA für den Verkauf von drei Immobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 81,9 Mio. genutzt. Hierbei konnten mehrheitlich Verkaufserlöse über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten erzielt und dadurch positive Beiträge zur Wertentwicklung des Unilmmo: Global erwirtschaftet werden.

Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,5 % (96,5 % am 31.3.2014). Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 11.6.2015 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Global mit der Ratingnote „a_{AIF}“ bewertet und verbesserte sich damit gegenüber dem Vorjahr („bbb_{AIF}“) um zwei Ratingnoten.

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der Fondsimmobilen zum festen Bestandteil unserer Geschäftsstrategie gemacht. Im Sinne der Werthaltigkeit des Immobilienvermögens haben wir entsprechende Managementsysteme entwickelt und umgesetzt, in die wir sowohl die Nutzer der Fondsobjekte als auch unsere Dienstleister einbeziehen. Unser Ziel ist die systematische Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios unter Aspekten der ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unsere Fortschritte wollen wir 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 Unilmmo: Global im zurückliegenden Geschäftsjahr 2014/2015 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

In den vergangenen Monaten hat sich die Stimmungslage bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in vielen Volkswirtschaften wieder verbessert. Davon werden im weiteren Verlauf des Jahres 2015 auch die Immobilienmärkte, insbesondere in Europa, profitieren. In den USA und in Teilen der Region Asien-Pazifik waren zuletzt bereits deutlich anziehende Mietpreise zu beobachten.

Europäische Büromärkte

Im Verlauf des Jahres 2014 zeigten sich die europäischen Büromärkte erneut relativ robust. Die durchschnittliche Leerstandsrate der wichtigsten europäischen Büromärkte stieg zwar leicht um rund 50 Basispunkte auf 11,0 %, dabei waren aber regional deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während die Leerstandsraten insbesondere in Ost- und Südeuropa zum Teil spürbar stiegen, fielen sie auf den nord- und westeuropäischen Märkten leicht oder erhöhten sich nur moderat. Die Büro-Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt der Standorte im Jahresverlauf um 1,5 %. Auch hier ließen sich jedoch regional unterschiedliche Entwicklungen feststellen. Während die Spitzenmieten in Brüssel, Helsinki und Prag zwischen 2,0 % und 4,9 % zurückgingen, stiegen sie in Amsterdam, London, Madrid, Mailand, Paris und Stockholm zwischen 2,3 % und 9,6 %. In Luxemburg und Warschau zeigten sie sich stabil. Das Mietpreiswachstum resultiert weitgehend aus dem Umstand, dass große, zusammenhängende Büroflächen in den zentralen Lagen der europäischen Metropolen zunehmend knapp werden.

Deutsche Büromärkte

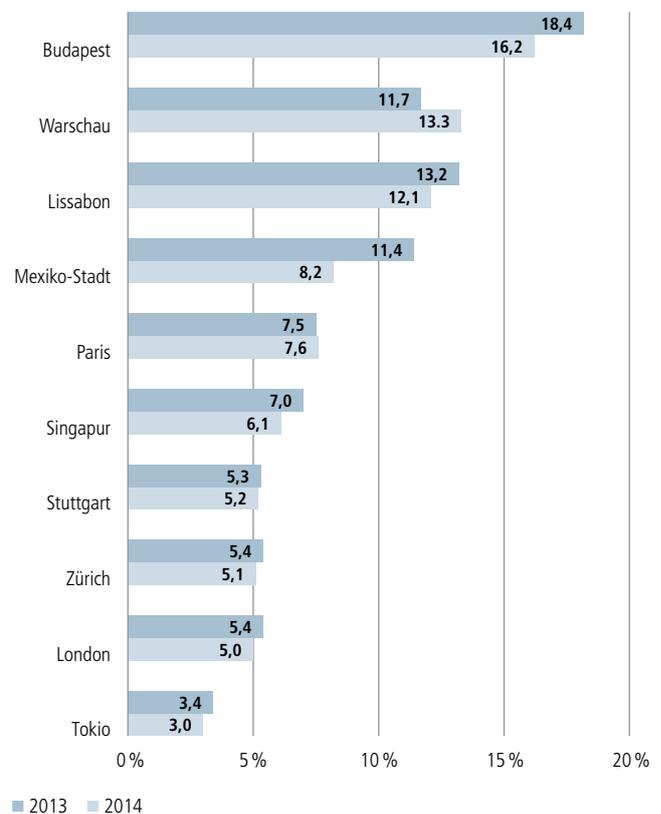
Die fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zeigten im Verlauf des Jahres 2014 eine positive Entwicklung. Gegenüber dem Jahr 2013 ließ sich eine erhöhte Flächennachfrage beobachten, in deren Folge der Büroflächenumsatz im Durchschnitt der Standorte um 4,3 % anstieg. Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage sank die Leerstandsrate im Jahr 2014 trotz vielfach gestiegener Büroflächenfertigerstellungen 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 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.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die europäischen Einzelhandelsmärkte entwickelten sich im Verlauf des Jahres 2014 regional unterschiedlich. Vor dem Hintergrund einer vielerorts wieder anziehenden Konjunktur und der nach wie vor stabilen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen sowie in gut positionierten Shopping-Centern waren in der Mehrzahl der Standorte steigende Einzelhandelsmieten zu beobachten. Zweistelliges Mietpreiswachstum wurde in Lissabon, London und Madrid registriert. In zahlreichen europäischen Metropolen zeigten sich die Mietpreise stabil. Rückläufige Spitzenmieten waren dagegen nur in den 1a-Lagen der Niederlande sowie in Warschau zu beobachten.

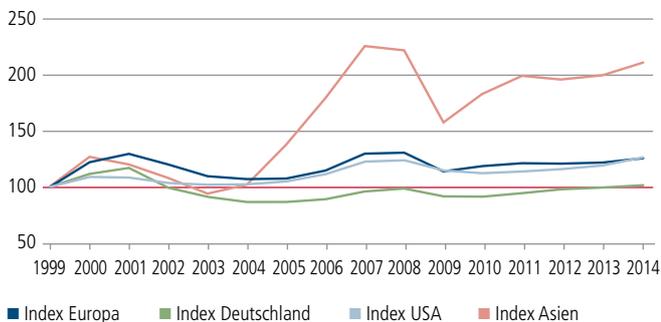
Aufgrund des stabilen konjunkturellen Umfelds zeigte sich der deutsche Einzelhandelsmarkt im Jahr 2014 in guter Verfassung. Die gute Flächennachfrage, insbesondere in Berlin, führte dazu, dass die Mieten im Durchschnitt der fünf wichtigsten deutschen Metropolen um 5,0 % stiegen. In Berlin und Hamburg 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 %.

Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Global (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CoStar Portfolio Strategy, eigene Berechnungen.
¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

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.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Im Verlauf des Jahres 2014 zeigten die europäischen Hotelmärkte eine stabile bzw. leicht positive Entwicklung. In den großen europäischen Hotelstandorten Brüssel, London, Paris und Wien stieg die Zimmerauslastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte. Die Zimmerpreise legten im Jahresverlauf 2014 im Mittel um 0,6 % zu. Vor diesem Hintergrund stieg der erzielte Zimmerertrag (RevPAR) über alle Standorte um 3,0 %. Insbesondere in London und Wien war der Zuwachs des RevPAR mit 4,6 % bzw. 4,3 % überdurchschnittlich hoch. 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 Messegeschäft, in dessen Folge der durchschnittliche Zimmerpreis um 5,8 % anstieg. Der durchschnittlich erzielte Zimmerertrag über die fünf großen deutschen Standorte erhöhte sich im Jahresvergleich um 5,0 %. Lediglich in Frankfurt/Main zeigte sich der RevPAR stabil.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die positive Entwicklung auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten setzte sich im Jahresverlauf 2014 weiter fort. Die durchschnittliche Leerstandsquote der US-Büromärkte ging im Vergleich zum Jahresende 2013 um 70 Basispunkte zurück und lag Ende Dezember bei 11,3 %. Daher erhöhten sich die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt der Standorte um

3,7 %. In Houston, San Francisco und San José waren dabei mit Werten zwischen 6,2 % und 11,8 % die höchsten Zuwachsraten bei den Mieten festzustellen. Der sehr positive Konjunkturausblick und die damit verbundene Flächennachfrage dürften auch im Jahr 2015 für weiter steigende Mietpreise sorgen.

Der Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F./Mexiko) entwickelte sich im Jahresverlauf 2014 sehr positiv. Aufgrund einer sehr guten Büroflächennachfrage ging die Leerstandsrate trotz zahlreicher Flächenfertigstellungen im Jahresvergleich um 3,2 Prozentpunkte auf 8,2 % zurück. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum leicht an. In den kommenden Quartalen dürfte sich der positive Trend auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt fortsetzen, wenngleich das relativ hohe Fertigstellungsvolumen das Mietpreiswachstum limitiert.

Im Jahr 2014 zeigte der Büromarkt in Tokio (Japan) eine dynamische Entwicklung. In den innerstädtischen Stadtbezirken sank die Leerstandsrate auf den niedrigsten Wert seit 2007 und lag am Jahresende bei 3,0 %. Die Mietpreise stiegen insbesondere im Zentrum der Stadt im Jahresvergleich deutlich an. Auch im Verlauf des Jahres 2015 wird aufgrund der positiven Wirtschaftsaussichten und der nach wie vor guten Flächennachfrage mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Büromarktes in Tokio gerechnet.

Die Leerstandsquote in den zentralen Lagen Singapurs ist im Jahresverlauf 2014 aufgrund der hohen Nachfrage von Unternehmen nach Büroflächen und des geringen Neubauvolumens erneut spürbar zurückgegangen. Die Büro-Spitzenmiete erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2013 deutlich. Die gute Stimmung bei den Unternehmen und die daraus resultierende hohe Flächennachfrage werden im Verlauf des Jahres 2015 voraussichtlich zu einer weiteren Reduktion der Leerstandsrate und zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise führen.

Immobilien-Investitionsmärkte

Gewerbeimmobilien waren auch im Jahr 2014 eine beliebte Anlageklasse bei internationalen Investoren. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien stieg erneut deutlich an. Mit einem Volumen von rund EUR 584 Mrd. lag es 20 % über dem Wert des Jahres 2013. Insbesondere im vierten Quartal 2014 war ein sehr starker Anstieg zu beobachten.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde im Jahr 2014 auf dem amerikanischen Kontinent erzielt. Hier wurden knapp EUR 248 Mrd. in gewerbliche Immobilien investiert, was einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In Europa wurden im Jahr 2014 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 228 Mrd. gekauft, was eine Zunahme von 25 % gegenüber



dem Vorjahr bedeutet. Die europäischen Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien zeigten dabei erneut ein solides Wachstum. Hohe Zuwachsraten zwischen 40 % und 70 % waren in Nord-, Ost- und Südeuropa sowie in den Benelux-Staaten zu beobachten. In Deutschland wurde im fünften Jahr in Folge ein Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens verzeichnet. Mit EUR 40 Mrd. lag es um rund 30 % über dem Wert des Jahres 2013.

Im asiatisch-pazifischen Raum blieb das Transaktionsvolumen im Jahr 2014 mit rund EUR 108 Mrd. stabil. Deutlich positiv entwickelte es sich in Australien, wo 17 % mehr in Gewerbeimmobilien investiert wurde als im Jahr 2013. In Japan stieg es mit 4 % nur moderat, während in China ein Rückgang des Transaktionsvolumens von rund 20 % zu beobachten war.

Vor dem Hintergrund der positiven globalen Konjunkturaussichten sowie des weiterhin niedrigen Zinsniveaus wird die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien voraussichtlich auch im Verlauf des Jahres 2015 hoch bleiben, und grenzüberschreitende Investitionen werden weiter zunehmen. Die hohe Nachfrage nach erstklassigen Immobilien in Top-Lagen, u. a. durch Versicherungen, Versorgungswerke und (Staats-)Fonds, wird voraussichtlich zu steigenden Preisen führen. Aufgrund der sich verbessernden Rahmenbedingungen der Märkte ist eine zunehmende Risikobereitschaft der Investoren bezüglich Objekt- und Lagequalitäten zu erwarten.

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 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 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 als sich der Konflikt mit 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 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 profitieren. Die Kursentwicklung unterlag allerdings größeren Schwankungen, denn zwischenzeitlich wurde die Risikobereitschaft der Anleger durch die politische Entwicklung in Osteuropa getrübt. Nach unruhigen Phasen kam es aber im Verlauf der Berichtsperiode auch wieder zu einer Erholung der Märkte. Großen Einfluss auf die Wertentwicklung hatte auch der fallende Ölpreis. Exportorientierte Länder standen unter Druck, während Staaten stark nachgefragt waren, die Energierohstoffe importieren müssen. 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 bei insgesamt 19 Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen AA+ und BB lag. Drei Institute hatten ein Rating mit BBB+ bzw. BB. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag bei rund 0,4 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der durchschnittliche Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete zum jeweiligen Monatsultimo lag im Berichtszeitraum zwischen 37,5 % und 39,0 % (berechnet nach dem Jahresnettomietetertrag der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien).

Zinsänderungsrisiken

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

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Global 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 der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf die Bewertung des Unilmmo: Global monatlich überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,34 % des Fondsvermögens (netto).

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Global verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absiche-

zung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein Währungsstresstest der offenen Positionen.

Die offenen Währungspositionen im Unilmmo: Global beliefen sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 auf maximal 1,74 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,34 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo.

Sonstige Marktpreisrisiken

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung ist das Portfolio gut diversifiziert, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Schwerpunkte des Immobilienportfolios, bezogen auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Unilmmo: Global, sind Europa und Asien-Pazifik. Der Europaanteil des Liegenschaftsvermögens sank im abgelaufenen Geschäftsjahr von 68,6 % auf 65,1 %. Der Anteil Asien-Pazifik ist von 16,8 % auf 18,2 % leicht angestiegen, ebenso wie der Amerikaanteil, der im vergangenen Geschäftsjahr von 14,6 % auf 16,7 % anstieg.

Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds sank der Anteil der drei größten Branchen an der Fondsmiete während des Berichtszeitraums von 55,4 % auf 51,0 %. Der Anteil der größten Branche Konsumgüter/Einzelhandel wurde reduziert und liegt zum Ende des Geschäftsjahres bei 24,3 %. Durch den weiterhin hohen Anteil dieser Branche war das Mieterportfolio aufgrund der Vielzahl von Einzelhandelsmietern gut diversifiziert.

Entwicklung des Unilmmo: Global im Mehrjahresvergleich

	31.3.2015 Mio. EUR	31.3.2014 Mio. EUR	31.3.2013 Mio. EUR	31.3.2012 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	1.196,9	1.147,0	1.238,8	1.226,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	666,0	610,1	586,0	791,2
Liquiditätsanlagen	540,0	322,8	258,6	202,7
Sonstige Vermögensgegenstände	201,3	106,7	129,2	145,4
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	457,4	409,1	488,8	505,4
Fondsvermögen (netto)	2.146,8	1.777,5	1.723,8	1.859,9
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	41,7	34,5	33,5	36,0
Anteilwert (EUR)	51,43	51,46	51,41	51,60
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,40	1,45	1,45	1,45
Tag der Ausschüttung	11.6.2015	12.6.2014	13.6.2013	14.6.2012

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen im Unilmmo: Global im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie aus unvorhergesehenen hohen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken wurde im Berichtszeitraum stets ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen (netto) in liquiden Mitteln gehalten.

Der Fonds verfügte im abgelaufenen Geschäftsjahr zum jeweiligen Monatsultimo über ein Liquiditätspolster zwischen 4,4 % und 13,9 % freier Liquidität und konnte jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen. Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei 12,7 % des Fondsvermögens (netto).

Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Eine hohe Liquidierbarkeit der Wertpapierspezialfondsanteile war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr flossen dem Fonds netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 368,1 Mio. zu.

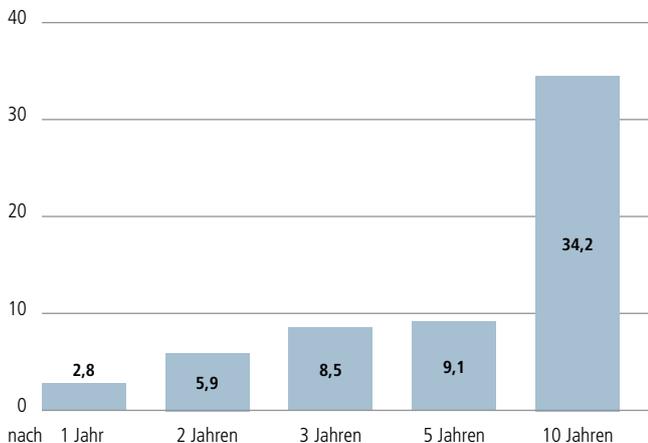
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Global-Anteils beträgt zum 31.3.2015 EUR 51,43, der Ausgabepreis EUR 54,00. Unter Berücksichtigung der am 12.6.2014 erfolgten Ausschüttung





Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



¹⁾ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
 Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden.
 Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.2004: 39,4%.

von EUR 1,45 je Anteil für das Geschäftsjahr 2013/2014 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 auf EUR 1,42 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,8% (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 werden am 11.6.2015 EUR 1,40 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind für Privatanleger EUR 0,5199 oder 37,13% (unter der Berücksichtigung der anrechenbaren Steuern auf die Abgeltungsteuer von 25%) steuerfrei. Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,95%.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 34.544.914 am 31.3.2014 auf 41.743.123 am 31.3.2015 zu. Im Geschäftsjahr wurden 8.955.531 Anteile im Wert von EUR 457,3 Mio. ausgegeben und 1.757.322 Anteile in Höhe von EUR 89,2 Mio. zurückgenommen.

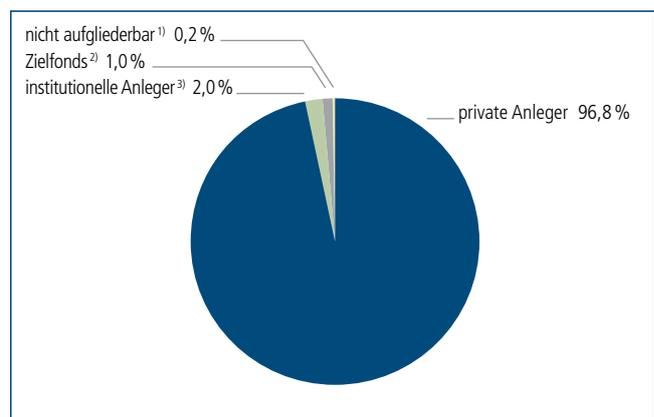
Von dem am 12.6.2014 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von EUR 50,1 Mio. wurden EUR 29,0 Mio. oder 57,6% wieder in Unilmmo: Global-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich von EUR 368,1 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.777,5 Mio. auf EUR 2.146,8 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 20,8%.

1.1.5 Anlegerstruktur

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

Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Global in drei Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 22 Mio. enthalten.

Anlegerstruktur



Anlagevolumen je Anleger ²⁾	Anteil am Gesamtbestand
bis EUR 50 Tsd.	71%
bis EUR 100 Tsd.	16%
bis EUR 1 Mio.	10%
mehr als EUR 1 Mio.	3%

¹⁾ 0,2% der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur aufgrund nicht vorliegender Informationen nicht aufgegliedert werden.

²⁾ Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Global in drei Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 22 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

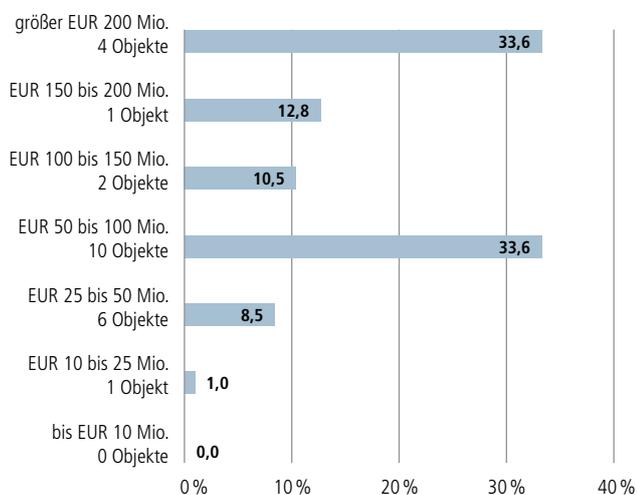
³⁾ Inklusiv Banken und Versicherungen.

1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 4,3% von EUR 1.147,0 Mio. auf EUR 1.196,9 Mio. Es setzt sich am 31.3.2015 aus elf Immobilien zusammen. Weiterhin werden 18 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 666,0 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befindet sich keine Immobilie im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen ¹⁾ (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.

EUR 89,6 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.132.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 638.948 m² auf 542.353 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,5 % des Mietertrages oder 95,4 % der Gesamtnutzfläche.

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

Kattowitz, „3 Stawy“

Durch die Sanierung des Einkaufszentrums wurden 279 m² neue Laden- und Gastronomieflächen geschaffen.

Konstanz, „LAGO“

Durch eine Erweiterung des Parkhauses und die Schaffung von neuen Lagerflächen vergrößerte sich die Nutzfläche um 358 m².

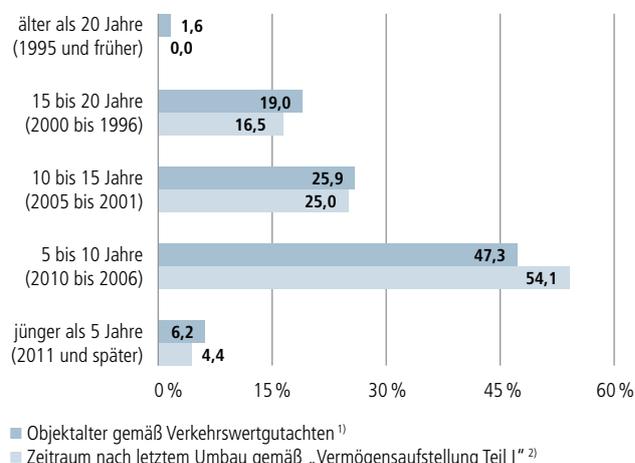
Mersin/Yenişehir, „Forum Mersin“

Hier entstand ein Flächenzuwachs von 119 m² durch die Neuschaffung von Lagerfläche und einer Freifläche im Erdgeschoss, die neu vermietet wurde.

Mexiko-Stadt, „Torre Mayor“

Der Flächenzuwachs von 165 m² wurde durch die Umnutzung von Gemeinschaftsfläche in Mietfläche erreicht.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten ¹⁾
 ■ 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).

Tokio, „Shiomi-Koyama Building“

In dieser Immobilie waren Außenflächen und eine Antennenstellfläche auf dem Dach vermietet. Durch das Auslaufen der Mietverträge entstand ein Flächenabgang von 240 m².

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement des Unilmmo: Global Marktchancen in Deutschland, Frankreich und den USA für drei Objektverkäufe im Gesamtvolumen von EUR 81,9 Mio. genutzt.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe für den Unilmmo: Global getätigt.

Verkäufe

Denver, „Whirlpool Colorado“

Nach einer Haltedauer von knapp fünf Jahren wurde am 12.8.2014 eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und die Logistikimmobilie in Denver (Colorado/USA) verkauft. Das 38.110 m² Mietfläche umfassende Objekt wurde an einen US-Fonds veräußert. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 26.9.2014.



Mönchengladbach, „Regiopark“

Am 31.3.2014 wurde das Logistikobjekt „Regiopark“ verkauft, das seit 2010 zum Bestand des Fonds gehörte. Das auf die Lagerung von Textilien ausgelegte Objekt war vollständig vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 18.6.2014.

Paris-Clichy, „Capella“

Am 4.12.2014 wurde eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und nach einer Haltedauer von knapp elf Jahren die Immobilie „Capella“ in Paris-Clichy verkauft. Das 6.308 m²

umfassende Gebäude wurde von einem französischen Investor erworben. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 3.3.2015.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

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			
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.			
Verkäufe			
Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
	Mönchengladbach, Regioparkring 14, „Regiopark“	6/2014	38,6
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung			
	Paris-Clichy, 84, rue de Villeneuve, „Capella“	3/2015	13,8
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung			
	Denver (Colorado), East 36th Drive, Odessa Way Aurora, „Whirlpool Colorado“	9/2014	29,5

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

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird 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.



Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2015	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2014	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2015
18	Budapest, „Krisztina Palace“	43,21	46,13	7.714	0,93

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsrate.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Vermietungssituation

Per 31.3.2015 liegt die Vermietungsquote nach Mietertrag bei 96,5 % und befindet sich damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Insgesamt konnten innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres rund 87.176 m² neu- und nachvermietet werden.

Ein großer Erfolg war die Neuvermietung von rund 18.000 m² aus Leerstand an einen führenden Finanzdienstleister, der die Büroimmobilie „Shiomi-Koyama Building“ in Tokio (Japan) im laufenden Geschäftsjahr bezogen hat. Die Vermietungsquote nach Ertrag des betreffenden Objektes konnte mit dieser Vermietung auf rund 99 % nach Mietertrag gesteigert werden.

Signifikante Vermietungserfolge waren weiterhin zwei Neuvermietungen aus Leerstand in der Büroimmobilie „Le Prime“ in Boulogne-Billancourt (Frankreich). Für rund 780 m² konnte hier ein Technologieunternehmen als Mieter gewonnen werden. Zudem ist es gelungen, ein international tätiges IT-Unternehmen als Mieter von rund 440 m² an das Gebäude zu binden. Die Vermietungsquote nach Mietertrag des betreffenden Objektes konnte

somit um rund 20 Prozentpunkte gesteigert werden, sodass es sich nun im Status der Vollvermietung befindet. In Folge einer weiteren Neuvermietung aus Leerstand konnte ebenfalls das mittlerweile verkaufte Objekt „Capella“ in Paris-Clichy (Frankreich) nahezu vollvermietet werden. Ein Technologieunternehmen hat in diesem Objekt rund 1.100 m² angemietet.

Bedeutende Anschlussvermietungen und Vertragsverlängerungen wurden sowohl innerhalb als auch außerhalb Europas erzielt. Innerhalb Europas sind hier vor allem die Büroobjekte „Horizon Plaza“ in Warschau (Polen), „Torre Oriente“ in Lissabon (Portugal) und „West-Park“ in Zürich (Schweiz) sowie die Shopping-Center-Objekte „3 Stawy“ in Kattowitz (Polen) und „Forum Mersin“ in Mersin/Yenişehir (Türkei) zu erwähnen, bei denen es gelungen ist, Anschlussvermietungen bzw. Vertragsverlängerungen zu erzielen.

Wichtige Anschlussvermietungen und Vertragsverlängerungen außerhalb Europas wurden vor allem in den Büroobjekten „Tamayo 100“ in San Pedro Garza Garcia, Monterrey (Mexiko), „Reforma 265“ und „Torre Mayor“, beide in Mexiko-Stadt (Mexiko), sowie im Einzelhandelsobjekt „SoLaDo“ in Tokio (Japan) erzielt.



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

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 Latein-

amerika, 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 Unterzeichner der „United Nations for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften in ihr Handeln integriert.

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

Union Investment legt Wert darauf, die langfristige Qualität von Immobilien messbar zu machen, um so Transparenz und eine

branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht der Fondsdienstleister seine Erkenntnisse, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich zugänglich.

Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderung und ausgerichtet an einem zertifizierten Umweltmanagementsystem kontinuierlich zu verbessern. Die seit 2013 in Kraft gesetzten Handlungsgrundsätze wurden in Orientierung an internationalen Standards, wie u. a. dem 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 Unilmmo: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt mehr als die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Die andere Hälfte des Portfolios findet sich zu annähernd gleichen Teilen in Amerika sowie Asien-Pazifik. Mittelfristig wird eine Erhöhung des Anteils von Immobilien in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik durch Investitionen in den außereuropäischen Wachstumsmärkten sowie durch Verkäufe von Immobilien in Europa angestrebt.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsstandorten. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen die etablierten Core-Märkte mit einem Portfolioanteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in aufstrebende Märkte investieren. Diese weisen besonders gute Wachstumchancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in Core-Plus-Länder stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für Core-Plus-Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

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

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Cashflow generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung oder des Erwerbs von Immobilienprojektentwicklungen nutzen. Auf diese

Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich, und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrages innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsmöglichkeiten zu nutzen.

In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomietträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

Der Unilmmo: Global verfügt insgesamt über solide Voraussetzungen, um an den Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen zu partizipieren.

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

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/Kredite
- 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		1.777.513.612,26
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		–50.090.125,30 —
2. Zwischenausschüttungen		—
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾		368.148.807,69
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	457.333.776,44	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	–89.184.968,75	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾		–15.535.064,21
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	–15.301.747,61	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	–233.316,60	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾		–1.257.585,14
• davon bei Immobilien	–1.007.492,75	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–250.092,39	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾		68.029.129,71
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	212.339.210,03	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	–184.197.448,92	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		2.146.808.775,01

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 21.



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 Ausschüttungsstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge 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/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- ⁵⁾ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 40 ff.
- ⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – 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 Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – 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 26–29)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—	—	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	807.284.626,02)		1.196.884.626,02	
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—		—	
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—		—	
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—		—	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	807.284.626,02)		1.196.884.626,02	55,74
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 28–35)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	207.328.586,55)		592.370.255,05	
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	73.612.074,30)		73.612.074,30	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	280.940.660,85)		665.982.329,35	31,03
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 38, 44–45)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	44.867.244,83)		181.347.350,75	
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—		358.669.022,44	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	44.867.244,83)		540.016.373,19	25,15
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 38)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	14.334.428,15)		19.258.746,40	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	67.054.049,86)		121.554.049,86	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		35.634,22	
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	2.218.333,15)	3.202.838,78 1.229.803,77	4.432.642,55	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	6.703.139,33)		56.021.857,91	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	90.309.950,49)		201.302.930,94	9,38
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			2.604.186.259,50	121,30

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 38, 45)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-210.358.383,67)		-262.808.383,67	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-56.476,23)		-60.340,71	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-9.371.864,02)		-18.381.072,43	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-380.205,82)		-106.748.806,38	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-220.166.929,74)		-387.998.603,19	-18,07
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-58.428.955,23)		-69.378.881,30	-3,23
Summe Schulden V.–VI.			-457.377.484,49	-21,30
Fondsvermögen (netto)			2.146.808.775,01	100,00
Anteilwert (EUR)				51,43
Umlaufende Anteile (Stück)				41.743.123

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2015.

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich um EUR 49,9 Mio. auf EUR 1.196,9 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 224,6 Mio. (GBP 163,0 Mio.) auf Großbritannien, EUR 204,2 Mio. (SGD 301,5 Mio.) auf Singapur, EUR 155,1 Mio. (CHF 162,0 Mio.) auf die Schweiz, EUR 127,6 Mio. (USD 137,1 Mio.) auf Mexiko, EUR 96,7 Mio. auf Polen, EUR 95,9 Mio. (USD 103,0 Mio.) auf die USA und EUR 36,3 Mio. auf Frankreich.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert durch erfolgte Kapitalerhöhungen, Kapitalminderungen und Wertfortschreibungen um EUR 55,9 Mio. auf EUR 666,0 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“, nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, siehe dazu Seite 14 bzw. die Seiten 26 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 217,2 Mio. auf EUR 540,0 Mio. Davon sind EUR 242,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität und EUR 25,6 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 272,4 Mio. und entspricht damit 12,7 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 117,3 Mio. auf EUR 358,7 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 94,6 Mio. auf EUR 201,3 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 13,6 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Mietforderungen in Höhe von EUR 4,3 Mio. und EUR 1,1 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern.

Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 9,3 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich um EUR 97,1 Mio. auf EUR 121,6 Mio. und bezieht die Forderungen aus Darlehen gegenüber Immobilien-Gesellschaften. Die Position „Zinsansprüche“ enthält abgegrenzte Zinsansprüche aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und aus Termingeldanlagen.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden Vorlaufkosten für Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 37,4 Mio., Forderungen aus Anteilsatz EUR 8,8 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 6,2 Mio., sonstige Forderungen in Höhe von EUR 1,0 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 2,1 Mio. und unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 0,4 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 39 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 52,4 Mio., GBP 77,0 Mio. und USD 112,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle von Fremdwärungsinvestitionen zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen.

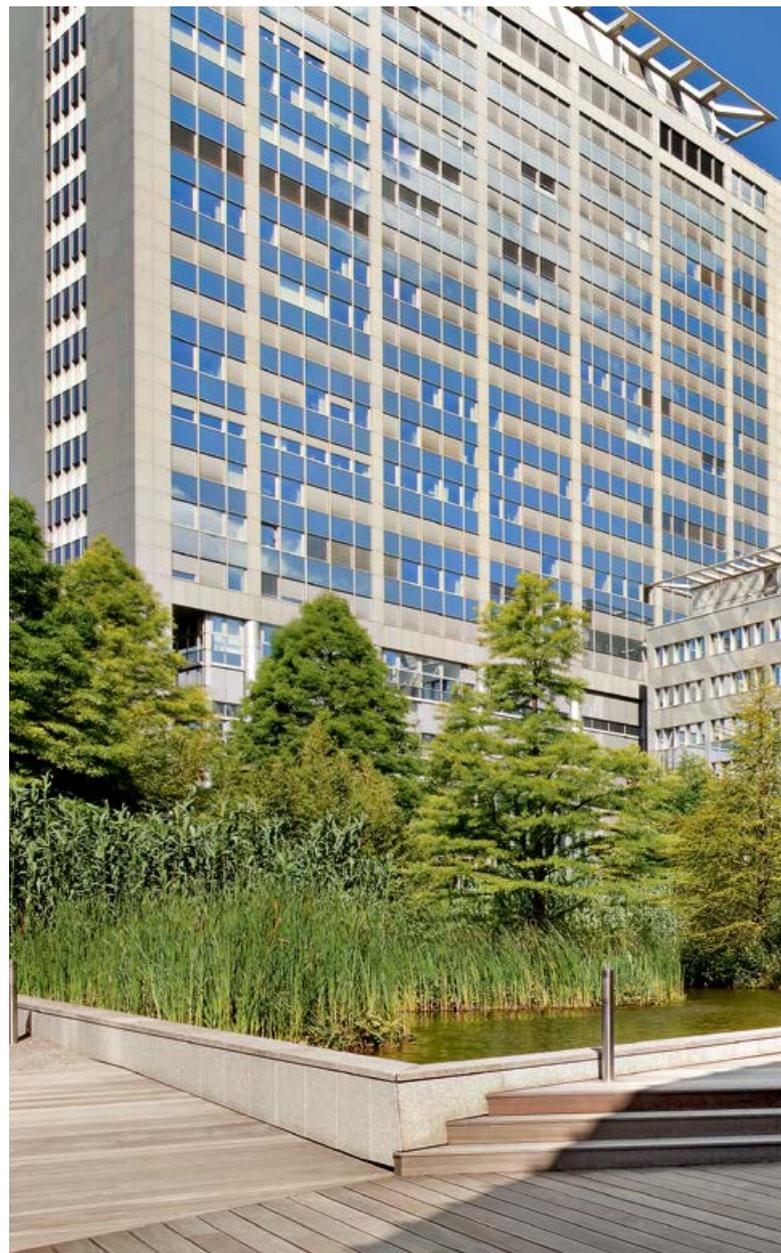
Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 208,9 Mio., auf USD 61,6 Mio. und GBP 31,4 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesell-

schaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 84,1 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten (TEUR 60).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 9,3 Mio., aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 2,4 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkautitionen in Höhe von EUR 3,3 Mio. und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3,3 Mio. zusammen. Diese resultieren insbesondere aus Steuererstattungen, die der Immobilien-Gesellschaft „UIR Portugal 1 Imobiliária, Unipessoal Lda. & Comandita“ zustehen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 97,7 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4,7 Mio., Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden



in Deutschland, Mexiko, Polen, Singapur, der Schweiz, Tschechien und der Türkei (EUR 3,8 Mio.) und Verbindlichkeiten aus Anteilrückfluss in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 39 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die weitere Abwicklung von Erwerbsvorgängen (EUR 5,3 Mio.), Verkaufskosten (EUR – 10,1 Mio.), Einkommensteuer für Auslandsobjekte (EUR 4,3 Mio.) und Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 1,3 Mio.). Weiterhin beinhalten die Rückstellungen eine Risikovorsorge für bei Veräußerungen von Auslandsobjekten gegebenenfalls anfallende Steuern auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten (EUR 65,3 Mio.) und sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 3,3 Mio.

Darüber hinaus beinhalten die Rückstellungen eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Global Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert.

Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle und mit Veräußerung des jeweiligen Objektes, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Objektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Global in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.



1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen 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	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
Deutschland														
1	45128 Essen, Rellinghauser Straße 1–11/ Frau-Bertha-Krupp-Straße, „RellingHaus“	5–22gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (84), K, I	10/2004	1996/1999	20.301	55.806	55.806	—	■	■	
2	34117 Kassel, Obere Königsstraße 30	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E		H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.499	7.499	—	■	■	
3	70563 Stuttgart-Vaihingen, Gropiusplatz 10/ Meitnerstraße 12, 14, 16, 17/1, 18, „STEP 6“	6–16gesch. Bürogebäude, Parkhaus, Tiefgarage	B		B (84), K, I	9/2006	2002	29.215	43.191	43.191	—	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
Frankreich														
4	92100 Boulogne-Billancourt, 305, avenue le Jour se Lève, „Le Prime“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (91), K, I	6/2004	1991/2010	6.091 (Volumeneigentum)	6.165	6.165	—	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
Großbritannien														
5	London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■	■
Mexiko														
6	6500 Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	29gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage ⁷⁾	B		B (91), H/G, A, K, I	9/2006	1995/1996	3.469	28.169	28.169	—	■	■	
7	66269 San Pedro Garza Garcia, Monterrey, Av. Rufino Tamayo No. 100, „Tamayo 100“	4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), K	7/2005	2004	3.300	8.134	8.134	—	■	■	
Polen														
8	02–672 Warschau, Domaniewska 39 a, „Horizon Plaza“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (76), H/G, K, I, A	4/2010	2009	1.518	37.940	37.940	—	■	■	■
Schweiz														
9	8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 60/60 b, „West-Park“	7gesch. Bürogebäude, 1 Attikageschoss, 1 Untergeschoss	B		B (81), H/G, K, I, A	5/2009	2002	14.197	26.864	26.864	—	■	■	■
Singapur														
10	238–466 Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	11gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse – Teileigentum –	B		B (95), H/G, K	8/2007	1885/2008	6.839 48.599 / 100.000 Miteigentum an 14.073m ²	14.334	14.334	—	■	■	

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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53,0 53,0	132.000 127.000	129.500	129.500.000,00 6,03	1	
—	0,1	3,5	—	—	—	—	—	—	—	2.115	2.108	2.114 2.114	62,0 62,0	34.600 34.600	34.600	34.600.000,00 1,61	2	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,0 57,0	92.500 92.500	92.500	92.500.000,00 4,31	3	
—	0,0	2,5	—	—	—	—	—	—	—	1.968	2.296	2.537 2.461	46,0 46,0	36.900 35.800	36.350	36.350.000,00 1,69	4	
47,2	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62,0 62,0	227.367 221.855	224.611	224.610.720,68 10,46	5	
45,8	0,5	2,5	0,95	0,95	511	438	129	548	6	7.462	7.933	8.186 8.133	41,0 41,0	106.116 105.185	105.650	105.650.190,83 4,92	6	
—	0,5	1,1	—	—	—	—	—	—	—	1.745	1.699	1.827 1.828	59,0 59,0	21.968 21.875	21.921	21.921.251,05 1,02	7	
54,3	29,3	3,0	1,64	1,58	42	1.602	172	871	5	3.931	4.450	7.012 7.012	65,0 65,0	97.000 96.300	96.650	96.650.000,00 4,50	8	
—	0,1	3,1	4,23	2,81	837	3.395	707	1.784	5	7.261	8.132	9.072 8.525	57,0 57,0	155.068 155.068	155.068	155.068.440,70 7,22	9	
—	9,7	1,3	—	—	—	—	—	—	—	8.621	9.384	11.606 11.627	62,0 62,0	203.819 204.496	204.158	204.157.638,13 9,51	10	

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	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
USA														
11	20171 Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	6gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B		B	6/2008	2007	11.777	17.163	17.163	—	■	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
Deutschland														
12	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.654.432,00 ⁸⁾ Beteiligung: 75,00 % erworben am: 1.11.2004 (73,99 %) erworben am: 1.5.2012 (1,00 %) erworben am: 26.8.2014 (0,01 %)	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 2 Zwischengeschosse, 1 Staffelgeschoss, Kino	E		H/G (73), K, F, I, B, A, W	11/2004	2004	14.146	29.036	28.282	754	■	■	
78462	Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
Frankreich														
13	„OPCI UIR 3011 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 26.693.649,40 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 5.000.000,00	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (86), K, A, I	4/2005	2006	1.981	7.450	7.450	—	■	■	
92110	Paris-Clichy, 2, rue Mozart, „Marco Polo“													
Polen														
14	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 63.349.098,23 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.5.2014 • 100 % an „Zanila Investments Sp. z o.o. w likwidacji“, Warschau	(siehe Nr. 15) 2gesch. EKZ, Tiefgarage – Erbbaurecht –	E		H/G (99), A	9/2008	1999	86.560	37.484	37.484	—			■
40 – 028	Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy“													
15	„Zanila Investments Sp. z o.o. w likwidacji“, Warschau ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 116.384,03 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau erworben am: 26.9.2008	(siehe Nr. 14)												

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		
58,3	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53,0 53,0	95.876 95.876	95.876	95.876.384,63 4,47	11	
																1.196.884.626,02 55,74		
35,9	0,0	5,9	0,33	0,38	1	328	36	202	5	11.333	11.874	10.940 11.063	49,0 49,0	175.000 176.000	175.500	86.355.255,44 4,02	12	
—	0,8	2,8	—	—	—	—	—	—	—	1.616	1.907	2.032 2.030	61,0 61,0	30.600 30.200	30.400	25.956.574,36 1,21	13	
49,5	4,0	5,8	—	—	—	—	—	—	—	5.083	6.580	6.645 6.600	44,0 44,0	94.100 94.300	94.200	43.526.107,76 2,03	14	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,00 0,00	15	

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
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
Portugal													
16	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA. & COMANDITA“, Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 6.080.726,42 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99% ¹⁰⁾ erworben am: 29.12.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 30.000.000,00	Lissabon, Avenida do Colégio Militar, 37, F, „Torre Oriente“	14gesch. Bürogebäude – Teileigentum –	B	B (96), H/G, I	12/2009	2009	12.748	27.597	27.597	—	■	■
17	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA.“, Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 13.961,31 ⁸⁾ Beteiligung: 100% erworben am: 19.10.2010 • 0,002% an „UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA. & COMANDITA“, Lissabon	(siehe Nr. 16)											
Ungarn													
18	„Terra Office Center 100 Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 17.507.754,93 ⁸⁾ Beteiligung: 100% erworben am: 1.10.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 19.500.000,00	Budapest, Nagyenyed utca 8–14, „Krisztina Palace“	5gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (78), K, A, H/G, I	10/2008	2009	5.448	18.183	18.183	—	■	■
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
Großbritannien													
19	„Hotel Stansted Limited“, London Gesellschaftskapital: EUR 33.068.377,99 ⁸⁾ Beteiligung: 100% erworben am: 30.8.2005	Stansted, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	5gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H	H	8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	—	■	■
Japan													
20	„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 45.892.696,56 ⁸⁾ Beteiligung: 100% erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.411.000.000,00	Tokio, Chuo-ku, Harumi-3-chome 10–1, „Glass City Harumi“	12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (88), H/G, K, A	9/2008	2008	2.231	11.198	11.198	—	■	■

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	3,0	1,37	3,87	16	1.356	142	675	5	4.608	5.131	4.872 4.836	64,0 64,0	65.300 64.600	64.950	35.409.407,47 1,65	16	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13.951,55 0,00	17	
—	43,2	4,8	—	—	—	—	—	—	—	784	1.144	3.059 3.130	65,0 65,0	40.000 41.800	40.900	18.862.599,94 0,88	18	
55,6	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59,0 59,0	77.994 77.994	77.994	36.353.586,38 1,69	19	
—	0,5	0,7	—	—	—	—	—	—	—	4.279	3.911	4.810 4.810	63,0 63,0	73.542 73.464	73.503	45.227.875,11 2,11	20	

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
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
Japan													
21	„Shiomi Koyama Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 61.771.445,64 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2007 135–8730 Tokio, Koto-ku, Shiomi-2-chome 9–15, „Shiomi-Koyama Building“	10gesch Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (97), K, I, H/G, A	2/2008	2005/2011	8.502	18.045	18.045	—	■	■
22	„Takeshita Dori Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 37.737.741,25 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.223.550.000,00 150–0001 Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1–8–2, „SoLaDo“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G	8/2008	2008	864	1.861	1.861	—	■	■
Mexiko													
23	„Fideicomiso Empresarial Deutsche Bank México, S.A. Fideicomiso F/004 Torre Mayor“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 21.648.556,07 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005 06500 Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	55gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (95), H/G, A	4/2005	2003	6.334	78.356	78.356	—	■	■
24	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F/290“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 12.633.330,69 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.12.2007 06500 Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	7gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (48), K (42), H/G	12/2007	2009	1.320	7.770	7.770	—	■	■
25	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 4.667.795,77 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹¹⁾ erworben am: 2.5.2007 11000 Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	6gesch. Bürogebäude	B		B (99), I, A	4/2006	1998	3.048	11.211	11.211	—	■	■
26	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno“ (Land Trust), Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 59.653.123,36 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	(siehe Nr. 23)											
Singapur													
27	„Ningyocho Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 2.199.620,94 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												

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		
—	1,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,0 50,0	61.117 61.117	61.117	59.187.900,27 2,76	21
—	0,0	2,5	—	—	—	—	—	—	—	3.201	3.110	3.491 3.484	53,0 53,0	69.426 69.659	69.543	37.629.776,75 1,75	22	
43,4	0,9	5,4	—	—	—	—	—	—	—	27.571	27.390	25.427 25.755	58,0 58,0	252.257 250.396	251.326	41.784.672,49 1,95	23	
30,5	0,0	6,5	—	—	—	—	—	—	—	3.293	3.775	3.461 3.557	44,0 44,0	40.491 41.143	40.817	8.824.329,55 0,41	24	
44,1	0,0	3,0	—	—	—	—	—	—	—	3.136	3.191	2.874 2.928	43,0 43,0	36.210 35.558	35.884	25.594.210,89 1,19	25	
19,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0 0	58,0 58,0	88.988 86.847	87.918	23.003.072,26 1,07	26	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.437.308,50 0,07	27

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	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
Singapur														
28	„Nogizaka Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 2.473.262,68 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008													
Türkei														
29	33140 „Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 27.390.595,61 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 13.4.2006 Mersin/Yenişehir, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvnevler Mahallesi 20. Caddesi No. 1, „Forum Mersin“	3gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (94), F, A, I, B	4/2006	2006/2007	66.275	72.699	72.699	—	■	■	
Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften														
Immobilienvermögen gesamt														

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.7 „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.

⁷⁾ Wurde im Rahmen des Zukaufes der Etagen 22 bis 25 zum Volleigentum umgewandelt.

⁸⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁹⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹⁰⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

¹¹⁾ Kaufmännisch gerundet, geringfügige Fremdbeteiligung.

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		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.897.928,05 0,09	28
46,0	0,3	2,8	0,72	0,41	0	716	72	352	5	21.287	20.691	20.479 20.522	53,0 53,0	250.000 250.000	250.000	174.917.771,98 8,15	29	
																665.982.329,35 31,03		
																1.862.866.955,37 86,77		

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	1.862.866.955,37	86,77

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				181.347.350,75	8,45
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	6.659,1	4.000,8	8.054,6	358.669.022,44	16,71
Zwischensumme				540.016.373,19	25,15

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

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse bezahlt.

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

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	14.334.428,15)	13.550.331,98 4.279.761,11	19.258.746,40	0,90
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	67.054.049,86)		121.554.049,86	5,66
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—)		35.634,22	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	2.218.333,15)	3.202.838,78 1.229.803,77	4.432.642,55	0,21
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	6.703.139,33)	8.843.491,36 385.591,28	56.021.857,91	2,61
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB))	–210.358.383,67)	—	–262.808.383,67	–12,24
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–56.476,23)		–60.340,71	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–9.371.864,02)		–18.381.072,43	–0,86
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	–380.205,82)	–553.438,23 –97.740.025,35	–106.748.806,38	–4,97
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–58.428.955,23)		–69.378.881,30	–3,23
Zwischensumme			–256.074.553,55	–11,92
Fondsvermögen (netto)			2.146.808.775,01	100,00
Anteilwert (EUR)				51,43
Umlaufende Anteile (Stück)				41.743.123

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
CHF	158.000.000,00	133.584.242,22	151.848.085,85	-18.263.843,63
GBP	111.000.000,00	142.052.743,92	152.371.712,97	-10.318.969,05
JPY	27.216.000.000,00	196.752.311,86	211.313.288,44	-14.560.976,58
SGD	302.000.000,00	183.393.487,95	203.842.164,80	-20.448.676,85
USD	231.000.000,00	180.742.631,87	214.504.599,83	-33.761.967,96
Sicherungsgeschäfte gesamt		836.525.417,82	933.879.851,89	-97.354.434,07

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	730.460,12	699.832,09

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	7.540.662,44	38.168.686,72
Non-Deliverable-Forwards	—	—
Summe	7.540.662,44	38.168.686,72

Devisenkurse per Stichtag: 31.3.2015 ¹⁾	
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,72570
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 128,77000
Kanadischer Dollar	1 EUR = CAD 1,36890
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN 16,46900
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,08740
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,04470
Singapur Dollar	1 EUR = SGD 1,47680
US-Dollar	1 EUR = USD 1,07430

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

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

Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko (in TEUR)	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
CHF	159,6	—	99,0	—	1,0	7,1	1.566,1	0,1
GBP	190,1	40,5	58,4	—	1,1	12,2	2.837,8	0,1
JPY	27.419,9	—	99,3	—	0,7	9,9	1.583,7	0,1
MXN	-148,8	—	—	—	100,0	-0,4	-9.032,3	-0,4
PLN	28,7	—	—	—	100,0	0,3	7.013,8	0,3
SGD	308,1	—	98,0	—	2,0	9,7	4.106,5	0,2
USD	344,7	32,5	67,0	—	0,5	15,0	1.616,8	0,1

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	1.134,13)		5.556,64	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	46.584,49)		51.526,30	
7. Erträge aus Investmentanteilen			3.105.402,40	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	2.132.755,71)		3.826.228,21	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	43.644.309,37)		71.780.928,65	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	6.143.175,91)		18.092.999,82	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			—	
Summe der Erträge				96.862.642,02
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			– 13.939.183,49	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	– 5.600.330,35)	– 6.099.847,95		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	– 1.461.921,29)	– 2.905.553,46		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	– 704.889,99)	– 2.608.858,42		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	– 1.573.880,32)	– 2.324.923,66		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	– 1.356.578,60)		– 1.356.578,60	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	– 3.181.217,93)		– 5.565.089,16	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	– 5.111.421,45)		– 7.195.645,46	
5. Verwaltungsvergütung			– 17.191.500,79	
6. Verwahrstellenvergütung			—	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter		– 499.797,09	– 499.797,09	
Summe der Aufwendungen				– 45.747.794,59
III. Ordentlicher Nettoertrag				51.114.847,43

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		4.076.437,69		
(davon in Fremdwährung	107.861,28)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		3.749.225,01		
(davon in Fremdwährung	3.926.038,98)			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
(davon in Fremdwährung	—)			
davon aus Finanzinstrumenten		—		
d) Sonstiges		7.540.662,44		
(davon in Fremdwährung	7.540.662,44)			
Zwischensumme			15.366.325,14	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		–54.733,88		
(davon in Fremdwährung	—)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		–774.803,32		
(davon in Fremdwährung	–774.803,32)			
c) aus Liquiditätsanlagen		–2.897.327,66		
(davon in Fremdwährung	—)			
davon aus Finanzinstrumenten		—		
d) Sonstiges		–38.168.686,72		
(davon in Fremdwährung	–38.168.686,72)			
Zwischensumme			–41.895.551,58	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				–26.529.226,44
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				15.301.747,61
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				39.887.368,60
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			212.339.210,03	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			–184.197.448,92	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				28.141.761,11
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				68.029.129,71

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ verringerten sich auf TEUR 57,1. Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 3,1 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 sowie den auf den Wertpapierspezialfonds entfallenden Zwischengewinnertrag und Zwischengewinnaufwand.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 3,8 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 2,1 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 0,9 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung sowie EUR 0,8 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 71,8 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 4,0 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 2,5 Mio. auf Objekte in Frankreich, CHF 8,8 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz, USD 10,9 Mio. und MXN 11,1 Mio. auf Objekte in Mexiko, GBP 9,4 Mio. auf Objekte in Großbritannien, SGD 14,1



Mio. auf ein Objekt in Singapur und USD 7,6 Mio. auf Objekte in den USA.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,6 Mio. auf EUR 18,1 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,0 Mio. auf EUR 6,1 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 4 BVB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,9 Mio. durchgeführt. Der Gesamtaufwand ist um die Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. gekürzt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 2,6 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 2,3 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 1,0 Mio., Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von EUR 0,7 Mio. und außerordentlichen Aufwand in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich um EUR 3,3 Mio. auf EUR 8,6 Mio.

Die von der Gesellschaft erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von insgesamt EUR 14,9 Mio. blieb mit 0,79 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) erkennbar unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§10 Abs. 4 BAB) in Höhe von EUR 2,3 Mio. entnommen und lag mit 0,125% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 %. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 1,0 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 17,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,95 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 4,1 Mio. und aus Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 3,7 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,8 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 2,9 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 7,5 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 38,2 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR 139,8 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR – 108,6 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Global ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR 0,6 Mio.

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

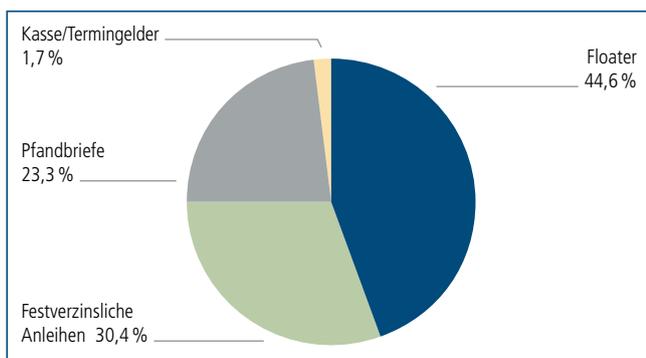
Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 15,3 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

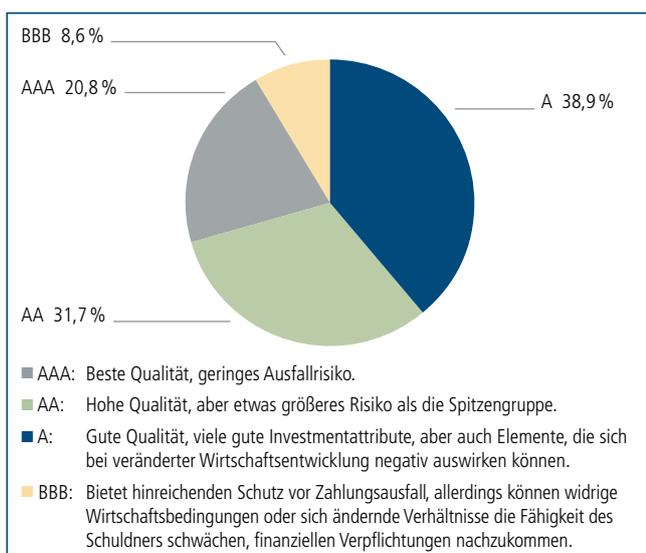
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Global verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Global optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



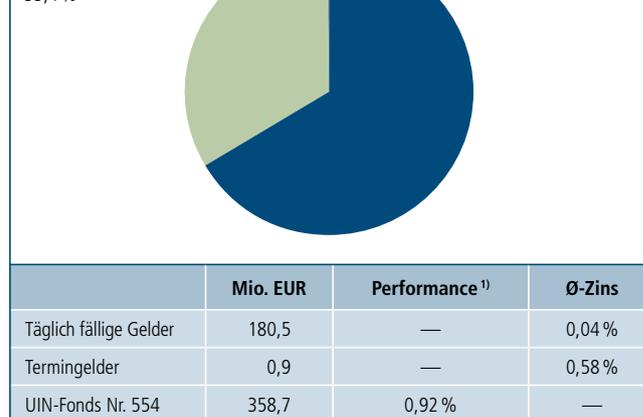
Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

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

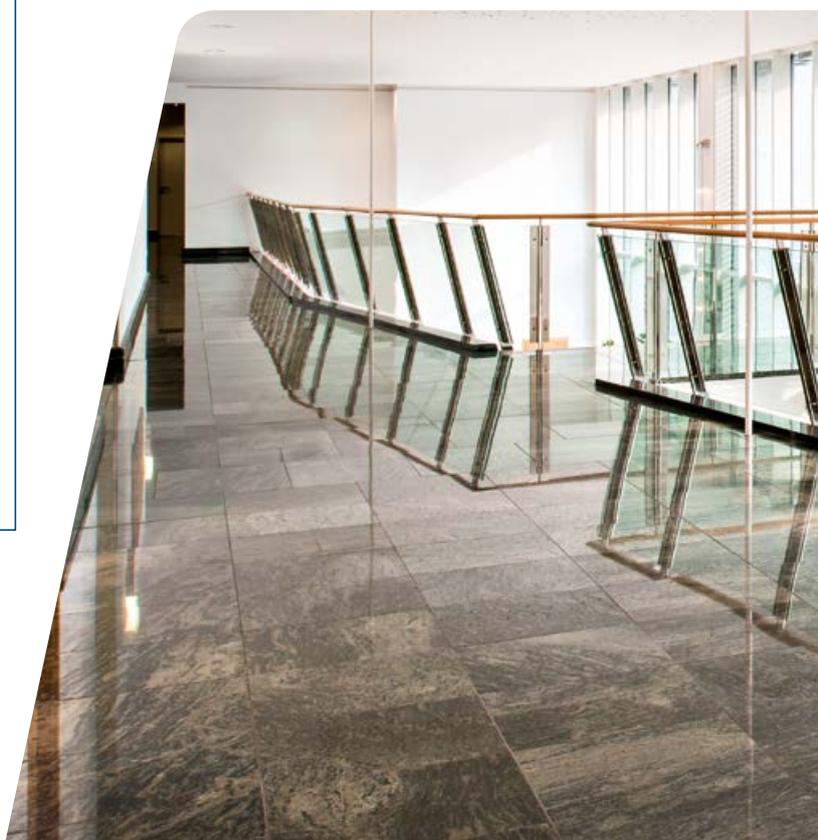
Struktur der Liquiditätsanlagen

100 % = EUR 540,0 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 25,2 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 2.146,8 Mio.

Termingelder 0,2 %
 Täglich fällige Gelder 33,4 %
 UIN-Fonds Nr. 554 66,4 %



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



Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

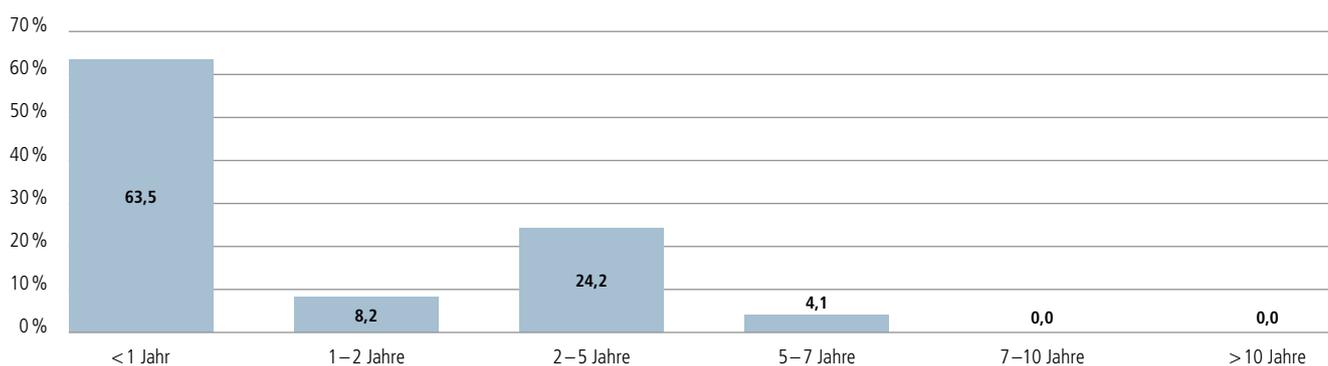
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) ²⁾	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	52.450	2,3	161.650	7,2	214.100	9,5
EUR-Kredite (Inland)	—	—	47.237	2,1	47.237	2,1
GBP-Kredite ³⁾	106.104	4,7	43.324	1,9	149.428	6,6
USD-Kredite ³⁾	104.254	4,7	57.384	2,6	161.638	7,3
Summe	262.808	11,7	309.595	13,8	572.403	25,5

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

³⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2015 bewertet.

²⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 84.136, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

	Direktinvestments			Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Ausland	gesamt	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	gesamt	
I. Immobilien								
Bruttoertrag	8,3	6,2	6,7	6,1	10,1	6,4	6,8	6,7
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	-1,4	-1,2	-1,7	-3,4	-2,9	-2,7	-1,9
Nettoertrag	7,5	4,8	5,5	4,5	6,7	3,5	4,1	4,8
Wertveränderungen	-4,2	1,2	-0,1	-2,1	-0,6	2,2	1,0	0,4
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,4	-0,3	-1,2	-0,1	-0,7	-0,7	-0,5
Ausländische latente Steuern	0,0	-0,3	-0,2	0,0	-2,6	-0,5	-0,6	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,4	5,3	4,8	1,2	3,4	4,5	3,7	4,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,3	6,7	5,6	1,1	1,1	4,5	3,5	4,6
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,3	-0,6	-0,1	-0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,3	6,8	5,7	1,4	0,6	4,4	3,4	4,6
II. Liquidität								0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten								3,8
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)								2,8

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2015	2014	2013	2012
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,7	7,6	7,5	6,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9	-2,2	-2,1	-1,3
Nettoertrag	4,8	5,4	5,4	5,5
Wertveränderungen	0,4	-1,4	-1,1	-0,7
Ausländische Ertragsteuern	-0,5	-0,6	-0,1	-0,4
Ausländische latente Steuern	-0,4	1,3	0,0	-1,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3	4,6	4,1	3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,6	4,8	4,3	3,0
Währungsänderung	0,0	-0,2	-0,3	0,8
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,6	4,6	4,0	3,8
II. Liquidität	0,6	0,8	0,6	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,8	3,9	3,4	3,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,8	3,0	2,5	2,4

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 47) 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 Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 6,7 % (Vorjahr: 7,6 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,8 % (Vorjahr: 5,4 %).



Der Bruttoertrag in den Immobilien-Gesellschaften verringerte sich auf 6,8 % (Vorjahr: 8,1 %). Der Bruttoertrag der Direktinvestments verringerte sich auf 6,7 % (Vorjahr: 7,2 %).

Durch Aufwertungen und Verkaufseffekte ergaben sich im Gesamtfonds positive Wertveränderungen von 0,4 % (Vorjahr: –1,4 %).

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um 0,9 Prozentpunkte (Vorjahr: 0,7 Prozentpunkte) verringert. Dies ist v. a. auf die Bildung von latenten Steuern in Mexiko zurückzuführen.

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen haben sich unter Berücksichtigung der Devisenkursrisikogeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von –0,0 % (Vorjahr: –0,2 %) ergeben.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹⁾

Region/Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Rhein-Ruhr	129,5	5,8
Stuttgart	92,5	4,1
Sonstige deutsche Städte	166,2	7,4
Deutschland gesamt	388,2	17,3
Frankreich	66,7	3,0
Großbritannien	302,6	13,5
Japan	204,2	9,1
Mexiko	277,5	12,4
Polen	190,8	8,5
Portugal	64,9	2,9
Schweiz	155,1	6,9
Singapur	204,2	9,1
Türkei	250,0	11,2
Ungarn	40,9	1,8
USA	95,9	4,3
Ausland gesamt	1.852,8	82,7
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	2.241,0	100,0

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

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Global beträgt für den Berichtszeitraum 4,6 % (Vorjahr: 4,6 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,6 % (Vorjahr: 0,8 %). 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.

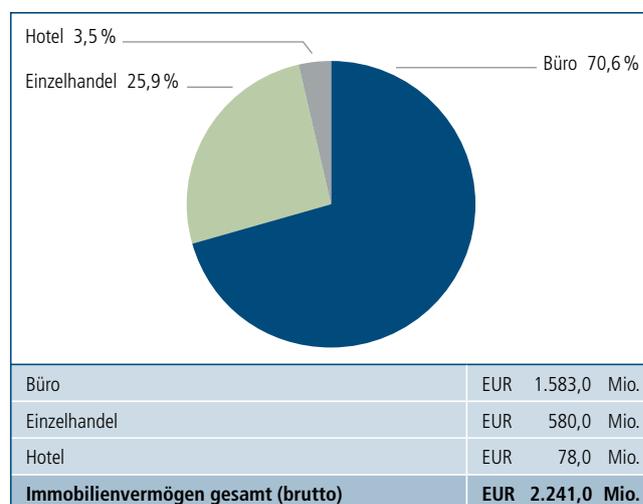
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,8 % gegenüber einer Fondsrendite von 3,0 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹⁾

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	1.086.167.249,80
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	947.812.697,10
Immobilien gesamt	2.033.979.946,90
Liquidität	408.047.907,70
Kreditvolumen	–584.434.441,50
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.857.593.412,10

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹⁾



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



Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

Immobilien	Direktinvestments			
	Deutschland	Ausland mit Euro-Währung	Ausland mit anderer Währung	Direktinvestments gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	256.600.000	36.350.000	903.934.626	1.196.884.626
Gutachterliche Bewertungsmieten ²⁾	16.598.468	2.498.896	55.945.901	75.043.265
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	100.000	—	13.642.105	13.742.105
Sonstige positive Wertveränderungen	—	—	11.986.257	11.986.257
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-12.300.000	-250.000	-6.955.045	-19.505.045
Sonstige negative Wertveränderungen	—	-285.218	-7.501.550	-7.786.768
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-12.200.000	-250.000	6.687.060	-5.762.940
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	—	-285.218	4.484.707	4.199.489

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

¹⁾ Anteilig gemäß Beteiligungsgrad.

²⁾ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
Büro	76,5	91,4	68,2	91,9	18,3	63,8
Handel/Gastronomie	8,8	5,1	29,8	4,1	63,4	26,5
Kfz	9,4	2,3	1,5	3,6	3,3	3,6
Hotel	—	—	—	—	10,1	3,3
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	5,3	0,8	0,3	0,3	0,8	1,3
Freizeit	—	—	—	—	2,7	0,9
Wohnen	—	—	—	—	0,1	0,0
Andere	0,0	0,4	0,2	0,1	1,3	0,6

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive, Keller.



Immobilien-Gesellschaften ¹⁾					Gesamt
Länder mit Euro-Währung	Ausland mit anderer Währung		sonstiges In-/Ausland	Immobilien-Gesellschaften gesamt	
	Japan	Mexiko			
612.075.330	204.162.460	149.902.260	77.993.661	1.044.133.711	2.241.018.337
45.353.575	13.293.859	11.630.770	5.246.012	75.524.216	150.567.482
10.625.022	—	586.428	—	11.211.450	24.953.555
13.265.513	—	3.433.069	—	16.698.582	28.684.839
-3.250.000	-1.786.130	-884.297	—	-5.920.427	-25.425.472
-12.568.960	-18.935.111	-2.111.096	-488.997	-34.104.164	-41.890.932
7.375.022	-1.786.130	-297.868	—	5.291.023	-471.917
696.553	-18.935.111	1.321.973	-488.997	-17.405.582	-13.206.093

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹⁾ und Vermietungsquoten²⁾ (in %)

	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
Leerstandsquote						
Kfz	0,0	10,7	39,6	0,0	16,5	8,8
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,0	22,8	0,0	0,0	7,0	6,6
Büro	0,0	5,9	0,0	0,3	10,5	4,4
Handel/Gastronomie	0,0	0,7	0,0	8,5	1,1	1,1
Hotel	—	—	—	—	0,0	0,0
Wohnen	—	—	—	—	0,0	0,0
Freizeit	—	—	—	—	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	11,6	8,3
Vermietungsquote	100,0	94,1	99,4	99,4	96,6	96,5

¹⁾ Jahresbruttomietsertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive, Keller.

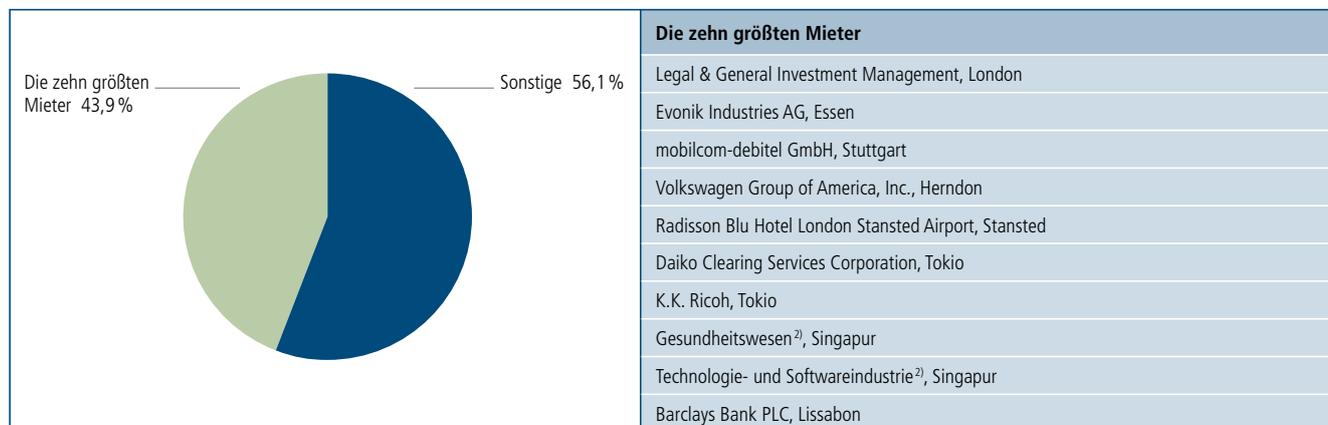


Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
unbefristet	—	0,0	0,8	1,6	4,1	1,6
2015	2,0	11,7	76,7	4,2	4,5	12,6
2016	13,5	17,3	4,1	23,9	6,6	12,8
2017	37,6	15,9	8,5	12,0	31,2	23,0
2018	15,4	9,9	—	6,6	11,0	9,9
2019	3,7	5,6	1,2	10,2	14,7	8,4
2020	9,0	5,7	8,5	10,2	2,3	5,6
2021	18,7	0,3	—	1,0	1,3	3,2
2022	0,1	—	—	—	2,4	0,8
2023	—	10,6	—	6,2	0,4	4,6
2024	—	—	—	0,4	5,8	1,9
2025+	0,0	23,0	0,2	23,7	15,7	15,6

¹⁾ Jahresnettomietsertrag.

Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



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

²⁾ Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.

1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	125.216.207,04	3,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	61.635.063,73	1,48
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	39.887.368,60	0,95
3. Zuführung aus dem Sondervermögen ¹⁾	23.693.774,71	0,56
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-66.775.834,84	-1,60
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-3.769.672,60	-0,09
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	-1.371.098,51	-0,03
3. Vortrag auf neue Rechnung	-61.635.063,73	-1,48
III. Gesamtausschüttung	58.440.372,20	1,40

¹⁾ Die Zuführung aus dem Sondervermögen entspricht einem Teil der sonstigen realisierten Verluste.

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 39,9 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr von EUR 61,6 Mio. und einer Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 23,7 Mio. ist ein Betrag von EUR 125,2 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 23,7 Mio. entspricht einem Teil des Ausgleichs der realisierten Verluste, die aufgrund regulatorischer Anforderungen in der Verwendungsrechnung von den ausschüttungsfähigen Erträgen abzuziehen waren (zu den dagegenstehenden unrealisierten Gewinnen).

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 3,8 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB und EUR 1,4 Mio. gemäß § 11 Abs. 5 BAB einbehalten, EUR 61,6 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 58,4 Mio. bzw. EUR 1,40 je Anteil ausgeschüttet.

Am 11.6.2015 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Anteil.

Bis zum 30.6.2015 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlage-rabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

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 Unilmmo: Global 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 Unilmmo: Global

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	1,4000	1,4000	1,4000
Investmentsteuerliches Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) ¹⁾ hierin enthalten	1,2067	1,2067	1,2067
<ul style="list-style-type: none"> • DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte²⁾ • 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 • steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist • steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf von Kapitalgesellschaften bei Erwerb vor dem 1.1.2009 	0,2734	0,2734	0,2734
	0,0000	0,0610	0,0000
	0,0000	0,0000	0,0000
	0,0000	—	—
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge je Anteil	0,9333	0,8723	0,9333
Kapitalertragsteuer (KESt)³⁾			
Bemessungsgrundlage	0,9333	0,9333	0,9333
Anzurechnende/zu erstattende KESt (25 %)	0,2333	0,2333	0,2333

¹⁾ Das investmentsteuerliche Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) setzt sich aus den investmentsteuerlichen ausgeschütteten Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 1,1261 und ausschüttungsgleichen Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,0806 zusammen.

²⁾ Bestimmte aus dem Ausland zufließende, aufgrund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Erträge unterliegen beim betrieblichen Anleger dem Progressionsvorbehalt in Höhe von EUR 0,1741 je Anteil. Dies bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind.

³⁾ Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil in Höhe von EUR 0,9333 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 und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

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

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

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

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

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

Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen

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

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

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



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

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

Veräußerungsgewinne, die das Sondervermögen aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit Anschaffung erzielt (Zehn-Jahres-Frist), sind steuerlich nicht relevant, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Die Gewinne werden erst bei deren Ausschüttung steuerpflichtig. Ob eine Besteuerung ausländischer Immobilienveräußerungsgewinne in Deutschland stattfindet, richtet sich nach dem jeweiligen DBA. Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehn-Jahres-Frist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien sind in vollem Umfang steuerpflichtig. Ob eine Besteuerung ausländischer Immobilienveräußerungsgewinne in Deutschland stattfindet, richtet sich nach dem jeweiligen DBA.

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

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

Substanzumkehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzumkehrungen 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 Substanzumkehrung vermindert werden.



Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften, die § 8b KStG anwenden können, zudem effektiv zu 95 % steuerfrei, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus inländischen und ausländischen (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 einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger im Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen enthalten sind (AktienGewinn EStG).

Progressionsvorbehalt

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

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

Freistellungsauftrag und Nichtveranlagungs-Bescheinigung

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

Kirchensteuer

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 vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie Erträge aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Aktiengewinn und zum Immobiliengewinn waren bis 31.12.2008 nur für diejenigen Anleger anzuwenden, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten. Seit dem 1.1.2009 sind die Regelungen zum Immobiliengewinn auch für Anleger relevant, die ihre Anteile im Privatvermögen halten. Der Fondsimmobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten sowie realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland aufgrund eines DBA auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Gesellschaft veröffentlicht den Fondsimmobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz vom Wert des Investmentanteils (Rücknahmepreis).

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

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie eventuell zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis (Anteilpreis) zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anlegeraktiengewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar. Für alle Anleger mindert der absolute

besitzzeitanteilige Anlegerimmobiliengewinn den Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile. Für körperschaftsteuerpflichtige Anleger, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG anwenden können, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben. Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei. Betriebliche Anleger sollten vor Berücksichtigung des Immobilien- und Aktiengewinns in ihrer Steuererklärung Rat bei ihrem steuerlichen Berater einholen.

Erbschaftsteuer

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

Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber

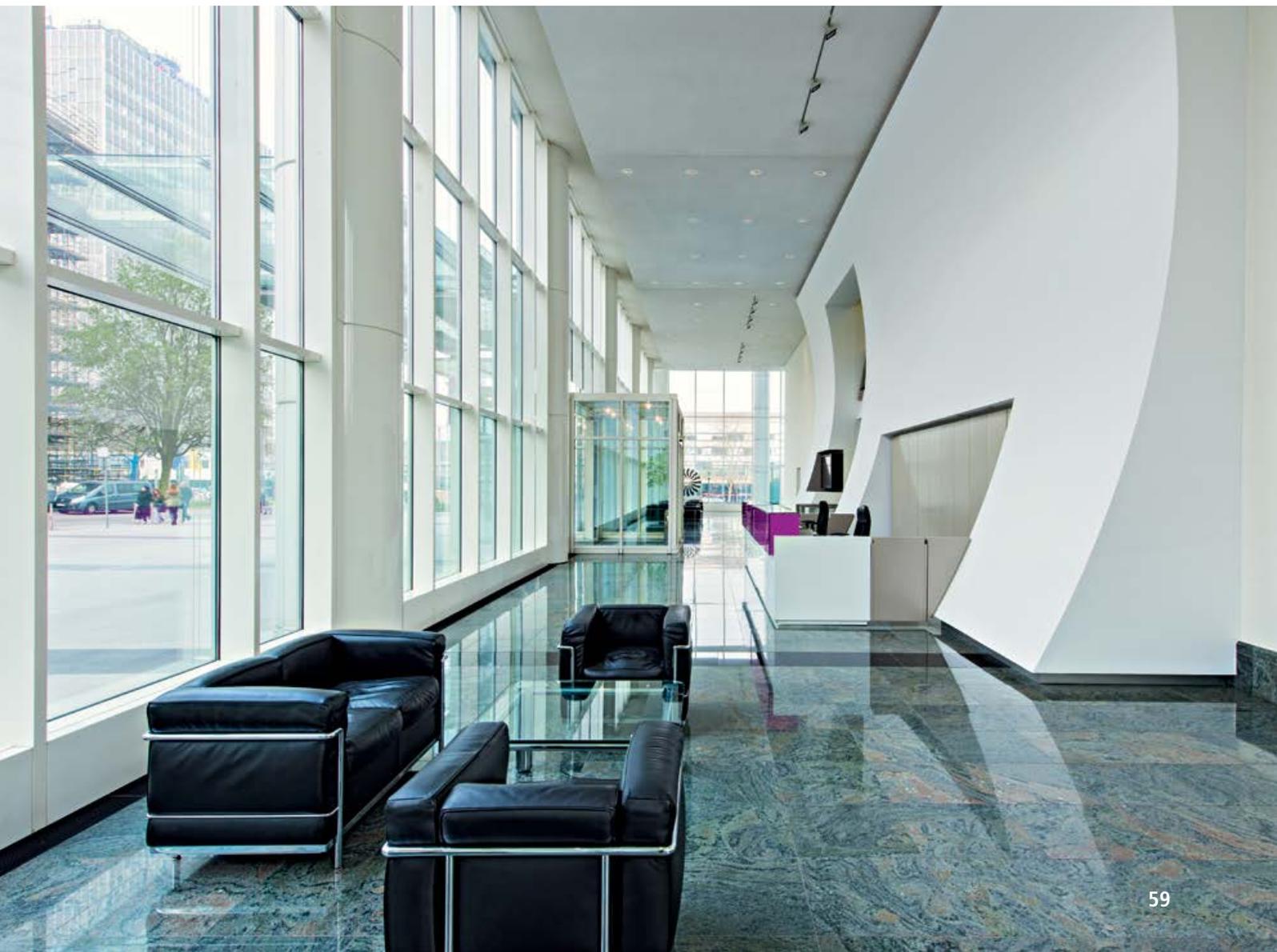
den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

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	1,4000	1,4000	1,4000
2. Betrag der Ausschüttung i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a InvStG	1,5555	1,5555	1,5555
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	1,1261	1,1261	1,1261
6. Ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	0,0806	0,0806	0,0806
7. In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene nicht abziesbare 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	0,1526
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)	—	0,1126	0,1126
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	0,2734	0,2734	0,2734
15. Darin enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	—	—	0,0993
16. Steuerpflichtiger Betrag ²⁾	0,9333	0,9333	0,8723
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⁾	0,0952	0,0952	0,0952
17 c. Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 01.01.2009), 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)	0,0296	0,1248	0,0296
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	0,0133	0,0133	0,0133
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)	0,0133	0,0133	0,0133
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	0,3924	0,3924	0,3924
31. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,5409	0,5409	0,5409
32. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG soweit in Zeile 30 enthalten	0,1526	0,1526	0,1526
33. Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,4294	0,4294	0,4294
34. Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer abzüglich erstatteter Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1555	0,1555	0,1555

¹⁾ Der Ausweis erfolgt in Höhe von 100 %.

²⁾ Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

³⁾ Dividendenentträge und realisierte Veräußerungsgewinne aus Aktien wurden im Falle der Personengesellschaften zu 60 % berücksichtigt.

Die ausgewiesene anrechenbare Quellensteuer beinhaltet nicht die fiktive ausländische Quellensteuer. Die ausgewiesenen ausländischen Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechnen, beinhalten die ausländischen Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer).

Für Kapitalgesellschaften ist zu beachten, dass gemäß § 8b Abs. 3 KStG 5 % der Veräußerungsgewinne nach § 8b Abs. 2 KStG als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben zu qualifizieren und damit steuerlich hinzuzurechnen sind. Dies ist in der vorliegenden Mitteilung „Besteuerung der Erträge“ nicht berücksichtigt.

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

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

Immobilienwinne

Datum	in %						
01.04.2014	6,8118	07.07.2014	5,6882	02.10.2014	7,2585	07.01.2015	8,4234
02.04.2014	6,8213	08.07.2014	5,7165	06.10.2014	7,3848	08.01.2015	8,5266
03.04.2014	6,8553	09.07.2014	5,7036	07.10.2014	7,3159	09.01.2015	8,4666
04.04.2014	6,9174	10.07.2014	5,6962	08.10.2014	7,2177	12.01.2015	8,5092
07.04.2014	6,9192	11.07.2014	5,7368	09.10.2014	7,1247	13.01.2015	8,5288
08.04.2014	6,9423	14.07.2014	5,7180	10.10.2014	7,2513	14.01.2015	8,5897
09.04.2014	6,9188	15.07.2014	5,7322	13.10.2014	7,2511	15.01.2015	8,7868
10.04.2014	6,8315	16.07.2014	5,8439	14.10.2014	7,2749	16.01.2015	8,9730
11.04.2014	6,8001	17.07.2014	5,8641	15.10.2014	7,2737	19.01.2015	8,9285
14.04.2014	6,8604	18.07.2014	5,8753	16.10.2014	7,1285	20.01.2015	8,9140
15.04.2014	6,9184	21.07.2014	5,8941	17.10.2014	7,0404	21.01.2015	8,9499
16.04.2014	6,8620	22.07.2014	5,9557	20.10.2014	7,1243	22.01.2015	8,8705
17.04.2014	6,8557	23.07.2014	5,9961	21.10.2014	7,1626	23.01.2015	9,6380
22.04.2014	6,8554	24.07.2014	5,9944	22.10.2014	7,2920	26.01.2015	9,5875
23.04.2014	6,8101	25.07.2014	6,0118	23.10.2014	7,3139	27.01.2015	9,4982
24.04.2014	6,8374	28.07.2014	6,0203	24.10.2014	7,3001	28.01.2015	9,2840
25.04.2014	6,8198	29.07.2014	6,0322	27.10.2014	7,2825	29.01.2015	9,3391
28.04.2014	6,7637	30.07.2014	6,0676	28.10.2014	7,2868	30.01.2015	9,3130
29.04.2014	6,7756	31.07.2014	6,0571	29.10.2014	7,2562	02.02.2015	9,3522
30.04.2014	6,7954	01.08.2014	6,0374	30.10.2014	7,4353	03.02.2015	9,3244
02.05.2014	6,8013	04.08.2014	6,0241	31.10.2014	7,4130	04.02.2015	9,1709
05.05.2014	6,8193	05.08.2014	6,0834	03.11.2014	7,5117	05.02.2015	9,2297
06.05.2014	6,7410	06.08.2014	6,1259	04.11.2014	7,4787	06.02.2015	9,2078
07.05.2014	6,7513	07.08.2014	6,0649	05.11.2014	7,4985	09.02.2015	9,3898
08.05.2014	6,7485	08.08.2014	6,0359	06.11.2014	7,4629	10.02.2015	9,4320
09.05.2014	6,9504	11.08.2014	6,0641	07.11.2014	7,6483	11.02.2015	9,3677
12.05.2014	7,0109	12.08.2014	6,1413	10.11.2014	7,5548	12.02.2015	9,2890
13.05.2014	7,0668	13.08.2014	6,1241	11.11.2014	7,6368	13.02.2015	9,1980
14.05.2014	7,1055	14.08.2014	6,1368	12.11.2014	7,5979	16.02.2015	9,2088
15.05.2014	7,1581	15.08.2014	6,1528	13.11.2014	7,5851	17.02.2015	9,1926
16.05.2014	7,1091	18.08.2014	6,1361	14.11.2014	7,5639	18.02.2015	9,2640
19.05.2014	7,1131	19.08.2014	6,2028	17.11.2014	7,5015	19.02.2015	9,2661
20.05.2014	7,1226	20.08.2014	6,2876	18.11.2014	7,4688	20.02.2015	9,3745
21.05.2014	7,1530	21.08.2014	6,3110	19.11.2014	7,3886	23.02.2015	9,3805
22.05.2014	7,1607	22.08.2014	6,3147	20.11.2014	7,4111	24.02.2015	9,3618
23.05.2014	7,2494	25.08.2014	6,4140	21.11.2014	7,6397	25.02.2015	9,3706
26.05.2014	7,1180	26.08.2014	6,3778	24.11.2014	7,6252	26.02.2015	9,3558
27.05.2014	7,0937	27.08.2014	6,4056	25.11.2014	7,5919	27.02.2015	9,5308
28.05.2014	7,1354	28.08.2014	6,4062	26.11.2014	7,5483	02.03.2015	9,5049
30.05.2014	7,1809	29.08.2014	6,3952	27.11.2014	7,5471	03.03.2015	9,7145
02.06.2014	7,1676	01.09.2014	6,4757	28.11.2014	7,5210	04.03.2015	9,7437
03.06.2014	7,1747	02.09.2014	6,4740	01.12.2014	7,5196	05.03.2015	9,8897
04.06.2014	7,1555	03.09.2014	6,4314	02.12.2014	7,5575	06.03.2015	10,0888
05.06.2014	7,1823	04.09.2014	6,4762	03.12.2014	7,7251	09.03.2015	10,1795
06.06.2014	7,1746	05.09.2014	6,7507	04.12.2014	7,7199	10.03.2015	10,3609
10.06.2014	7,3406	08.09.2014	6,7763	05.12.2014	7,6299	11.03.2015	10,6241
11.06.2014	7,3535	09.09.2014	6,8334	08.12.2014	7,7571	12.03.2015	10,6531
12.06.2014	5,7121	10.09.2014	6,6940	09.12.2014	7,6368	13.03.2015	10,6985
13.06.2014	5,6657	11.09.2014	6,7495	10.12.2014	7,6489	16.03.2015	10,7952
16.06.2014	5,6521	12.09.2014	6,7539	11.12.2014	7,5069	17.03.2015	10,6326
17.06.2014	5,6247	15.09.2014	6,7484	12.12.2014	7,5416	18.03.2015	10,6060
18.06.2014	5,6171	16.09.2014	6,7475	15.12.2014	7,5703	19.03.2015	10,5038
20.06.2014	5,5967	17.09.2014	6,7130	16.12.2014	7,4692	20.03.2015	10,4245
23.06.2014	5,6152	18.09.2014	6,8046	17.12.2014	7,5839	23.03.2015	10,2057
24.06.2014	5,5576	19.09.2014	6,8456	18.12.2014	7,7732	24.03.2015	10,1030
25.06.2014	5,5673	22.09.2014	6,8800	19.12.2014	7,8377	25.03.2015	10,0797
26.06.2014	5,6169	23.09.2014	6,8083	22.12.2014	7,8148	26.03.2015	10,0650
27.06.2014	5,6208	24.09.2014	6,9004	23.12.2014	7,8629	27.03.2015	10,2973
30.06.2014	5,5658	25.09.2014	7,0778	29.12.2014	7,9132	30.03.2015	10,3172
01.07.2014	5,5251	26.09.2014	7,1060	30.12.2014	7,9619	31.03.2015	10,4789
02.07.2014	5,5743	29.09.2014	7,1682	02.01.2015	8,0991		
03.07.2014	5,5923	30.09.2014	7,3201	05.01.2015	8,2915		
04.07.2014	5,6974	01.10.2014	7,3155	06.01.2015	8,3211		

Aktien Gewinne

Datum	Est.	KSt.									
	in %										
01.04.2014	-4,9072	-5,0285	07.07.2014	-5,0978	-5,1057	02.10.2014	-4,7705	-4,8029	07.01.2015	-4,4463	-4,4110
02.04.2014	-4,9235	-5,0441	08.07.2014	-5,0784	-5,0855	06.10.2014	-4,7423	-4,7719	08.01.2015	-4,4266	-4,3906
03.04.2014	-4,9149	-5,0347	09.07.2014	-5,0910	-5,0973	07.10.2014	-4,7260	-4,7548	09.01.2015	-4,4255	-4,3888
04.04.2014	-4,8550	-5,0245	10.07.2014	-5,0693	-5,0748	08.10.2014	-4,7744	-4,8026	12.01.2015	-4,3985	-4,3597
07.04.2014	-4,8223	-4,9895	11.07.2014	-5,0513	-5,0560	09.10.2014	-4,8172	-4,8447	13.01.2015	-4,3521	-4,3126
08.04.2014	-4,7914	-4,9579	14.07.2014	-5,0858	-5,0880	10.10.2014	-4,7429	-4,7697	14.01.2015	-4,1940	-4,1538
09.04.2014	-4,7898	-4,9556	15.07.2014	-5,0667	-5,0680	13.10.2014	-4,7255	-4,7502	15.01.2015	-4,0949	-4,0540
10.04.2014	-4,8203	-4,9854	16.07.2014	-5,0071	-5,0076	14.10.2014	-4,6737	-4,6977	16.01.2015	-3,9748	-3,9331
11.04.2014	-4,8339	-4,9982	17.07.2014	-4,9825	-4,9822	15.10.2014	-4,6871	-4,7104	19.01.2015	-4,0131	-3,9692
14.04.2014	-4,7846	-4,9466	18.07.2014	-4,9715	-4,9703	16.10.2014	-4,6886	-4,7112	20.01.2015	-4,0800	-4,0354
15.04.2014	-4,7558	-4,9171	21.07.2014	-4,9659	-4,9622	17.10.2014	-4,7931	-4,8149	21.01.2015	-4,0025	-3,9571
16.04.2014	-4,8154	-4,9759	22.07.2014	-4,9428	-4,9382	20.10.2014	-4,7686	-4,7884	22.01.2015	-4,0651	-4,0191
17.04.2014	-4,8124	-4,9721	23.07.2014	-4,9212	-4,9157	21.10.2014	-4,7406	-4,7596	23.01.2015	-3,5509	-3,5041
22.04.2014	-4,8012	-4,9571	24.07.2014	-4,9434	-4,9370	22.10.2014	-4,6917	-4,7101	26.01.2015	-3,6117	-3,5627
23.04.2014	-4,8039	-4,9591	25.07.2014	-4,9400	-4,9327	23.10.2014	-4,6982	-4,7159	27.01.2015	-3,6551	-3,6054
24.04.2014	-4,7928	-4,9472	28.07.2014	-5,0508	-5,0515	24.10.2014	-4,7194	-4,7363	28.01.2015	-3,7214	-3,6710
25.04.2014	-4,7754	-4,9388	29.07.2014	-5,0596	-5,0593	27.10.2014	-4,7670	-4,7818	29.01.2015	-3,6791	-3,6382
28.04.2014	-4,8816	-5,0426	30.07.2014	-5,0442	-5,0432	28.10.2014	-5,0931	-5,1072	30.01.2015	-3,7030	-3,6613
29.04.2014	-4,9092	-5,0694	31.07.2014	-5,0790	-5,0779	29.10.2014	-5,1220	-5,1355	02.02.2015	-3,6809	-3,6380
30.04.2014	-4,8640	-5,0234	01.08.2014	-5,0988	-5,0970	30.10.2014	-5,0380	-5,0508	03.02.2015	-3,6753	-3,6317
02.05.2014	-4,8793	-5,0373	04.08.2014	-5,0966	-5,0926	31.10.2014	-5,1845	-5,1972	04.02.2015	-3,7948	-3,7506
05.05.2014	-4,8416	-5,0004	05.08.2014	-5,0648	-5,0600	03.11.2014	-5,2011	-5,2117	05.02.2015	-3,7441	-3,6988
06.05.2014	-4,8741	-5,0321	06.08.2014	-4,9925	-4,9870	04.11.2014	-5,2017	-5,2116	06.02.2015	-3,7482	-3,7022
07.05.2014	-4,8435	-5,0008	07.08.2014	-5,0174	-5,0112	05.11.2014	-5,2386	-5,2478	09.02.2015	-3,6609	-3,6130
08.05.2014	-4,8697	-5,0263	08.08.2014	-5,0047	-4,9977	06.11.2014	-5,2020	-5,2105	10.02.2015	-3,6485	-3,5999
09.05.2014	-4,7312	-4,8871	11.08.2014	-5,0206	-5,0113	07.11.2014	-5,1491	-5,1569	11.02.2015	-3,7120	-3,6628
12.05.2014	-4,6912	-4,8448	12.08.2014	-4,9781	-4,9681	10.11.2014	-5,1688	-5,1745	12.02.2015	-3,7500	-3,6995
13.05.2014	-4,6766	-4,8294	13.08.2014	-5,0138	-5,0030	11.11.2014	-5,1935	-5,1984	13.02.2015	-3,7731	-3,7220
14.05.2014	-4,6420	-4,7942	14.08.2014	-5,0307	-5,0191	12.11.2014	-5,2051	-5,2093	16.02.2015	-3,7487	-3,6955
15.05.2014	-4,5968	-4,7482	15.08.2014	-5,0370	-5,0247	13.11.2014	-5,2383	-5,2418	17.02.2015	-3,7782	-3,7243
16.05.2014	-4,5844	-4,7351	18.08.2014	-5,0337	-5,0191	14.11.2014	-5,2751	-5,2779	18.02.2015	-3,7259	-3,6713
19.05.2014	-4,5746	-4,7231	19.08.2014	-5,0118	-4,9966	17.11.2014	-5,3068	-5,3074	19.02.2015	-3,7248	-3,6695
20.05.2014	-4,5648	-4,7125	20.08.2014	-4,9890	-4,9729	18.11.2014	-5,3463	-5,3462	20.02.2015	-3,6321	-3,5760
21.05.2014	-4,5175	-4,6645	21.08.2014	-5,0078	-4,9910	19.11.2014	-5,4133	-5,4125	23.02.2015	-3,6284	-3,5703
22.05.2014	-4,5472	-4,6934	22.08.2014	-5,1139	-5,0963	20.11.2014	-5,4413	-5,4398	24.02.2015	-3,6518	-3,5930
23.05.2014	-4,5158	-4,6613	25.08.2014	-5,0484	-5,0286	21.11.2014	-5,3149	-5,3127	25.02.2015	-3,6269	-3,5673
26.05.2014	-4,4730	-4,6163	26.08.2014	-5,0428	-5,0222	24.11.2014	-5,2997	-5,2954	26.02.2015	-3,6543	-3,6005
27.05.2014	-4,4777	-4,6203	27.08.2014	-5,0274	-5,0061	25.11.2014	-5,3092	-5,3042	27.02.2015	-3,5345	-3,4762
28.05.2014	-4,4552	-4,6032	28.08.2014	-4,9989	-4,9768	26.11.2014	-5,2697	-5,2639	02.03.2015	-3,5597	-3,5001
30.05.2014	-4,4218	-4,5684	29.08.2014	-5,0273	-5,0037	27.11.2014	-5,2745	-5,2680	03.03.2015	-3,4828	-3,4225
02.06.2014	-4,4405	-4,5855	01.09.2014	-4,9913	-4,9798	28.11.2014	-5,3080	-5,2994	04.03.2015	-3,4328	-3,3718
03.06.2014	-4,4610	-4,6053	02.09.2014	-5,0224	-5,0102	01.12.2014	-5,3002	-5,2909	05.03.2015	-3,3796	-3,3181
04.06.2014	-4,4881	-4,6317	03.09.2014	-5,0722	-5,0592	02.12.2014	-5,3073	-5,2973	06.03.2015	-3,2420	-3,1798
05.06.2014	-4,4604	-4,6033	04.09.2014	-5,0431	-5,0294	03.12.2014	-5,2077	-5,1970	09.03.2015	-3,2022	-3,1382
06.06.2014	-4,4665	-4,6086	05.09.2014	-4,8945	-4,8802	04.12.2014	-5,2144	-5,2030	10.03.2015	-3,0651	-3,0003
10.06.2014	-4,3682	-4,5074	08.09.2014	-4,9019	-4,8854	05.12.2014	-5,2972	-5,2850	11.03.2015	-2,8922	-2,8269
11.06.2014	-4,3338	-4,4723	09.09.2014	-4,9021	-4,8849	08.12.2014	-5,2230	-5,2086	12.03.2015	-2,9200	-2,8540
12.06.2014	-5,0502	-5,0677	10.09.2014	-4,9924	-4,9744	09.12.2014	-5,2540	-5,2389	13.03.2015	-2,8786	-2,8120
13.06.2014	-5,0464	-5,0631	11.09.2014	-4,9742	-4,9556	10.12.2014	-5,2288	-5,2130	16.03.2015	-2,8088	-2,7409
16.06.2014	-5,0241	-5,0387	12.09.2014	-4,9905	-4,9711	11.12.2014	-5,2663	-5,2498	17.03.2015	-2,9229	-2,8543
17.06.2014	-5,0524	-5,0662	15.09.2014	-4,9805	-4,9589	12.12.2014	-5,2459	-5,2286	18.03.2015	-2,9158	-2,8445
18.06.2014	-5,0751	-5,0882	16.09.2014	-4,9993	-4,9769	15.12.2014	-5,2443	-5,2250	19.03.2015	-2,9676	-3,0650
20.06.2014	-5,0733	-5,0849	17.09.2014	-5,0089	-4,9857	16.12.2014	-5,1694	-5,1493	20.03.2015	-3,0312	-3,1263
23.06.2014	-5,0478	-5,0572	18.09.2014	-5,0051	-4,9813	17.12.2014	-5,1708	-5,1500	23.03.2015	-3,1521	-3,2436
24.06.2014	-5,0885	-5,0972	19.09.2014	-4,9981	-4,9736	18.12.2014	-5,1025	-5,0810	24.03.2015	-3,2372	-3,3267
25.06.2014	-5,0716	-5,0893	22.09.2014	-4,9794	-4,9527	19.12.2014	-5,0861	-5,0639	25.03.2015	-3,2457	-3,3344
26.06.2014	-5,1307	-5,1476	23.09.2014	-4,9802	-4,9527	22.12.2014	-5,0991	-5,0747	26.03.2015	-3,1049	-3,1929
27.06.2014	-5,1040	-5,1199	24.09.2014	-4,9512	-4,9231	23.12.2014	-5,0901	-5,0649	27.03.2015	-2,9701	-3,1031
30.06.2014	-5,1326	-5,1460	25.09.2014	-4,8686	-4,8458	29.12.2014	-5,0720	-5,0424	30.03.2015	-2,9743	-3,3367
01.07.2014	-5,1719	-5,1846	26.09.2014	-4,9012	-4,8776	30.12.2014	-4,9813	-4,9509	31.03.2015	-2,8700	-3,2339
02.07.2014	-5,1339	-5,1458	29.09.2014	-4,8710	-4,8452	02.01.2015	-4,7622	-4,7304			
03.07.2014	-5,1530	-5,1642	30.09.2014	-4,7908	-4,8246	05.01.2015	-4,5968	-4,5630			
04.07.2014	-5,1017	-5,1121	01.10.2014	-4,8005	-4,8336	06.01.2015	-4,5310	-4,4964			

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

WGZ BANK AG
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Gezeichnetes und
eingezahltes Kapital am 31.12.2014
EUR 714 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
EUR 3.254 Mio.

Abschlussprüfer

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

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG
Westdeutsche
Genossenschafts-Zentralbank,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Mitglieder der Sachverständigenausschüsse (bis 20.7.2014)

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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



Bestandsbewerter (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, Darmstadt

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

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

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

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

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

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





5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank plc	91.947.825,94
Commerzbank AG	42.912.884,22
Deutsche Bank AG	79.435.926,43
HSBC Bank plc	109.834.381,00
JP Morgan Securities plc	98.895.529,05
Merrill Lynch International	158.449.622,77
Morgan Stanley & Co. International plc	154.226.795,80
The Royal Bank of Scotland plc	13.045.661,99
UBS AG	45.312.760,40
UniCredit Bank AG	35.563.671,40
WGZ Bank AG	6.900.358,82

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)	51,43
Umlaufende Anteile (Stück)	41.743.123

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen organi-

sierten 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 Berichtstichtages 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⁾	0,95 %
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	0,05 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	2.326.636,91
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	8,65 %
• davon für die Verwahrstelle	56,87 %
• davon für Dritte	34,48 %
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	2.341.341,05

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 der 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	300,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	156,47 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	112,87 %

„West-Park“, Zürich



„LAGO“, Konstanz



Investitionsstandorte des Unilmmo: Global



„Horizon Plaza“, Warschau



„Torre Mayor“, Mexiko-Stadt



„Torre Oriente“, Lissabon



„One Coleman Street“, London

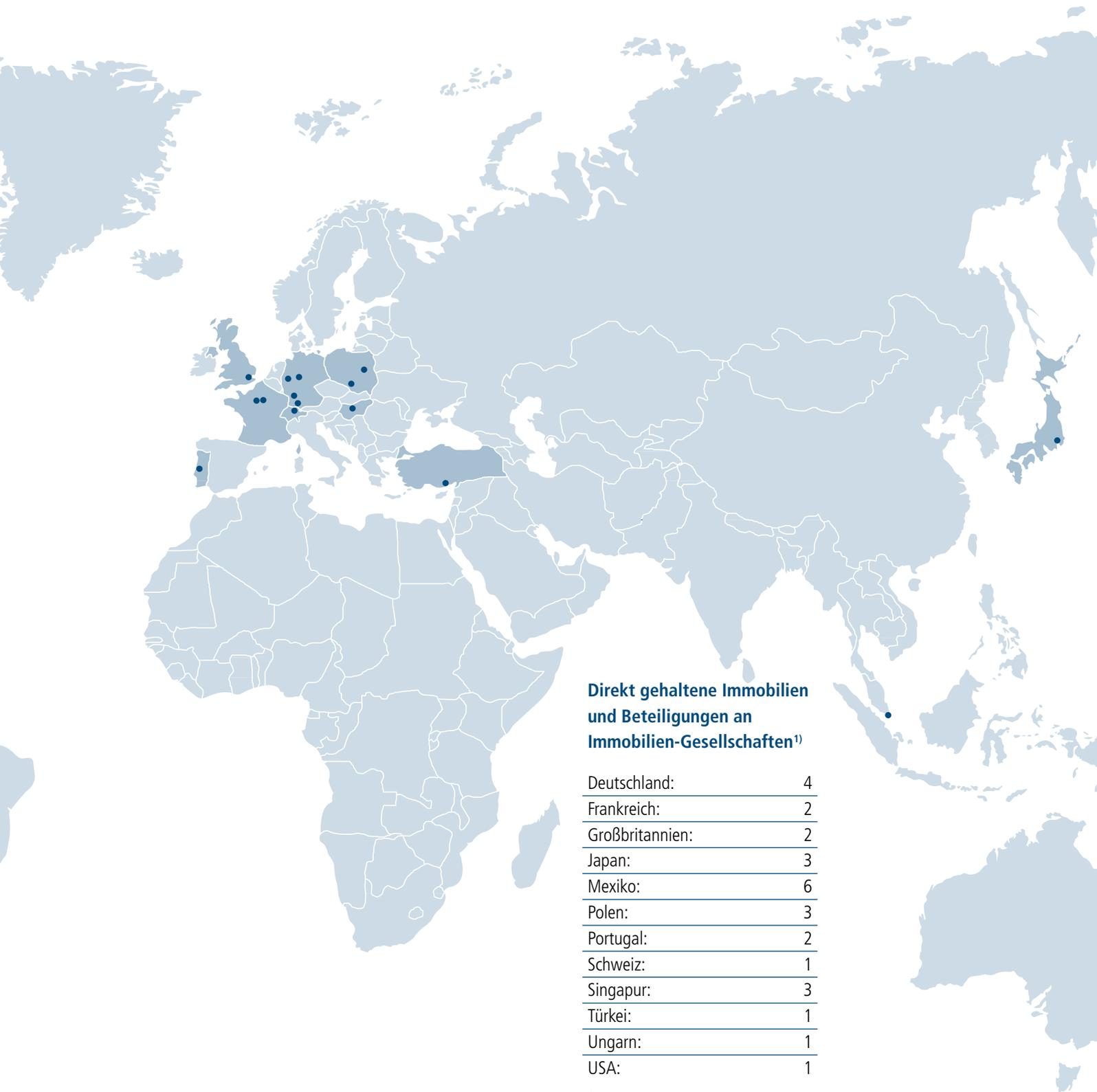


„Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“, Stansted



„Shiomi-Koyama Building“, Tokio

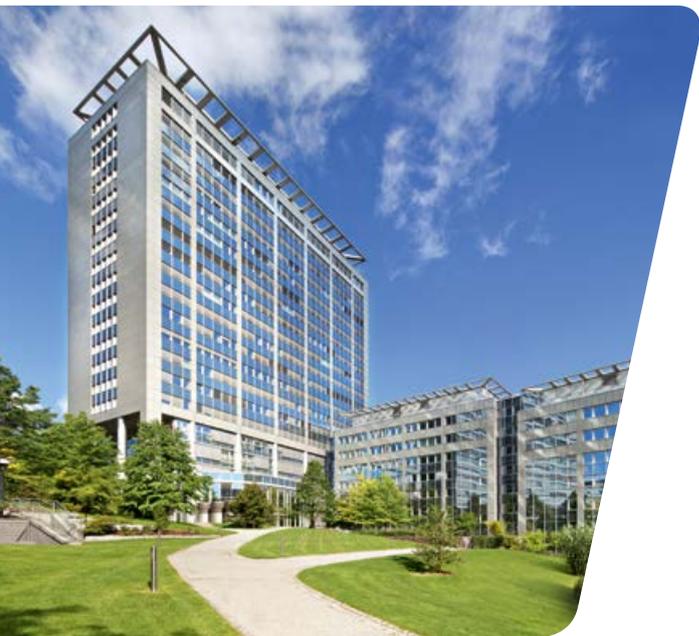




**Direkt gehaltene Immobilien
und Beteiligungen an
Immobilien-Gesellschaften¹⁾**

Deutschland:	4
Frankreich:	2
Großbritannien:	2
Japan:	3
Mexiko:	6
Polen:	3
Portugal:	2
Schweiz:	1
Singapur:	3
Türkei:	1
Ungarn:	1
USA:	1

¹⁾ Inklusive Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie bzw. die Anteile an anderen Immobilien-Gesellschaften halten.



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/realestate

001598 06.15/30.000