



Unilmmo: Europa

Jahresbericht zum 30. September 2019



Angesichts des hohen Papierverbrauchs in Deutschland ist das Einsparen von Papier ein wichtiger Aspekt des Umweltschutzes. Auch wir möchten unseren Beitrag dazu leisten und stellen daher den Druck und Postversand des Fondsberichts ab dem Jahr 2020 ein.

Sie haben die Möglichkeit, den Fondsbericht in Zukunft elektronisch zu erhalten. Scannen Sie dazu einfach den aufgedruckten QR-Code mit Ihrem Smartphone oder gehen Sie auf unsere Website: www.union-investment.de/rechenschaftsberichte.

Dort können Sie sich online registrieren. Anschließend erhalten Sie die Fondsberichte im gewohnten halbjährlichen Rhythmus per E-Mail.

Unilmmo: Europa auf einen Blick

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Wertpapier-KennNr.: 980 551 | | |
| ISIN: DE0009805515 | | |
| | | |
| Kennzahlen zum | 30.9.2019 | 30.9.2018 |
| Fondsvermögen (netto) | EUR 12.804,4 Mio. | EUR 12.320,4 Mio. |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ | EUR 12.646,6 Mio. | EUR 12.084,4 Mio. |
| • davon direkt gehalten | EUR 5.461,2 Mio. | EUR 5.401,0 Mio. |
| • davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾ | EUR 7.185,4 Mio. | EUR 6.683,3 Mio. |
| Anzahl direkt gehaltener Immobilien | 37 | 37 |
| Anzahl Immobilien-Gesellschaften | 42 ³⁾ | 38 ⁴⁾ |
| Gebundene Mittel (gesamt) ⁵⁾ | EUR 1.779,4 Mio. | EUR 960,1 Mio. |
| Gesamtliquidität | EUR 2.508,9 Mio. | EUR 2.439,3 Mio. |
| Freie Liquidität | EUR 729,5 Mio. | EUR 1.479,2 Mio. |
| Fremdfinanzierungsquote | 15,2 % | 16,1 % |
| Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) | 96,3 % | 96,9 % |
| Ausgabepreis | EUR 58,05 | EUR 58,32 |
| Anteilwert (Rücknahmepreis) | EUR 55,29 | EUR 55,54 |
| | | |
| Renditekennzahlen⁶⁾ | | |
| Bruttoertrag ⁷⁾ | 6,1 % | 6,0 % |
| Nettoertrag ⁷⁾ | 4,9 % | 4,4 % |
| Wertveränderung ⁷⁾ | 1,0 % | 0,8 % |
| Liquidität | 0,6 % | -0,3 % |
| Anlageerfolg ⁸⁾ | 2,5 % | 2,6 % |
| | | |
| Sonstige Kennzahlen | | |
| Ankäufe ⁹⁾ | 8 ¹⁰⁾ | 4 |
| Verkäufe ⁹⁾ | 2 | 3 |
| Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich | EUR 534,6 Mio. | EUR 152,8 Mio. |
| Gesamtkostenquote ¹¹⁾ | 0,93 % | 0,86 % |
| Ausschüttungsstichtag | 12.12.2019 | 13.12.2018 |
| Ausschüttung je Anteil | EUR 1,50 | EUR 1,68 |
| Anlageerfolg je Anteil | EUR 1,35 | EUR 1,41 |
| Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸⁾ | 2,5 % p.a. | 2,5 % p.a. |
| Steuerpflichtig von der Ausschüttung je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ¹²⁾ | EUR 0,3000 | EUR 0,3200 |
| Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹¹⁾ | EUR 0,0750 | EUR 0,0800 |

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

⁵⁾ Liquidität, die für unterzeichnete Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.

⁶⁾ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2018/2019 siehe „Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 60.

⁷⁾ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁸⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁹⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 15.

¹⁰⁾ Bei einem Ankauf handelt es sich um den Zukauf von zwei Grundstücken, der keine Auswirkung auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften hat.

¹¹⁾ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

¹²⁾ Einzelheiten ab Seite 78 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht*

zum 30. September 2019 des **Unilmmo: Europa**

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 Bericht der Geschäftsführung | 4 |
| 1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr | 5 |
| 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte | 5 |
| 1.1.2 Risikobericht | 9 |
| 1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung | 10 |
| 1.1.4 Fondsvermögen (netto) | 11 |
| 1.1.5 Anlegerstruktur | 11 |
| 1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 11 |
| 1.1.7 Immobilienaktivitäten | 14 |
| 1.2 Ausblick | 17 |
| 1.3 Zahlen, Daten, Fakten | 21 |
| 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto) | 22 |
| 1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto) | 23 |
| 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung | 24 |
| 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung | 26 |
| 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I | 30 |
| 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II | 52 |
| 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III | 52 |
| 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung | 54 |
| 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung | 56 |
| 1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite | 58 |
| 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen | 60 |
| 1.3.12 Verwendungsrechnung | 66 |
| 2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV | 69 |
| 3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 74 |
| 4 Steuerliche Hinweise | 78 |
| 5 Organe und Abschlussprüfer | 83 |

* Zeitraum 1.10.2018 – 30.9.2019



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

Fotos in diesem Bericht:
Seattle (Washington / USA), 1007 Stewart Street, „Midtown21“

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. Volker Noack, Jörn Stobbe, Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender), Martin J. Brühl

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten Fonds liegt zum 30.9.2019 bei 2,5% (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 30.9.2018) hatte der Anlageerfolg des Unilmmo: Europa 2,6% betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss von EUR 534,6 Mio. Das Fondsvermögen (netto) stieg gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres von EUR 12.320,4 Mio. auf EUR 12.804,4 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 729,5 Mio., was 5,7% des Fondsvolumens (netto) entspricht.

Um den Anlegern, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell sehr niedrigen Liquiditätsverzinsung, auch weiterhin eine attraktive Performance bieten zu können, wurde die Ausgabe neuer Anteile für den Unilmmo: Europa zuletzt auf einen Kontingenzzeitraum vom 2.9.2019 bis 11.10.2019 begrenzt. Die Ausgabe neuer Anteile ist erst wieder vorgesehen, wenn ein signifikanter Abbau der Liquidität, insbesondere durch die Akquisition von geeigneten Immobilien, erfolgt ist.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben. Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch den Erwerb von drei Objekten in der Nut-

zungsart Logistik/Büro und einer Projektentwicklung in der Nutzungsart Hotel/Wohnen mit einem Volumen von insgesamt EUR 364,4 Mio. weiterentwickelt. Das positive Marktumfeld wurde zudem genutzt, um das Bestandsportfolio durch zwei Verkäufe in den USA weiter zu optimieren. Das Gesamtvolumen der realisierten Verkäufe beläuft sich auf EUR 260,6 Mio.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit 79 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 19 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von rund 64,6% seines Immobilienvermögens in Europa auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (59,3%), Einzelhandel (30,6%) und Hotel (8,6%) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,3%. Wir sind zuversichtlich, die Vermietungsquote auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Anlageobjekte und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten auf diesem hohen Niveau stabilisieren zu können. In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 5.6.2019 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Europa mit der guten Ratingnote „a+ AIF“ ausgezeichnet. In dem Rating wurde insbesondere die konstante Entwicklung des Immobilienportfolios und die Finanzstruktur des Fonds herausgestellt.

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 sowohl mit dem jährlichen Geschäfts- und Corporate Social Responsibility Bericht der Union Investment Gruppe als auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018/2019 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Angesichts des hohen Papierverbrauchs in Deutschland ist das Einsparen von Papier ein wichtiger Aspekt des Umweltschutzes. Auch wir möchten unseren Beitrag dazu leisten und stellen daher den Druck und Postversand des Fondsberichts ab dem Jahr 2020 ein. Sie haben die Möglichkeit, den Fondsbericht in Zukunft elektronisch zu erhalten. Scannen Sie dazu einfach den auf dem Titel aufgedruckten QR-Code mit Ihrem Smartphone oder gehen Sie auf unsere Website: www.union-investment.de/rechenschaftsberichte. Dort können Sie sich online registrieren. Anschließend erhalten Sie die Fondsberichte im gewohnten halbjährlichen Rhythmus per E-Mail.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

In der ersten Hälfte des Jahres 2019 waren aufgrund einer noch immer relativ robusten Entwicklung der Volkswirtschaften auf fast allen internationalen Immobilienmärkten weiterhin rückläufige Leerstandsdaten und vielerorts steigende Mietpreise zu beobachten.

Europäische Büromärkte

In Europa entwickelten sich die Büroimmobilienmärkte auch im ersten Halbjahr 2019 überwiegend positiv. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Büroflächen und moderater Neubaufertigstellungen waren an den meisten Standorten rückläufige Leerstandsdaten festzustellen. Besonders ausgeprägt war der Leerstandsrückgang in Lissabon, Prag und Warschau. Die geringe Verfügbarkeit hochwertiger, zentraler Flächen spiegelte sich auch in der Entwicklung der Bürospitzenmieten wider, die am Ende des zweiten Quartals 2019 im Durchschnitt der europäischen Standorte um 5,8 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals lagen. Besonders deutlich war das Mietpreiswachstum in Amsterdam, Lissabon und Madrid. Auch in London stiegen die Mieten trotz der Unsicherheiten durch den anstehenden Brexit.

Deutsche Büromärkte

Die Flächennachfrage auf den deutschen Büroimmobilienmärkten blieb weiterhin hoch. Trotz einer noch immer geringen Büroflächenverfügbarkeit stieg die durchschnittliche Vermietungsleistung an

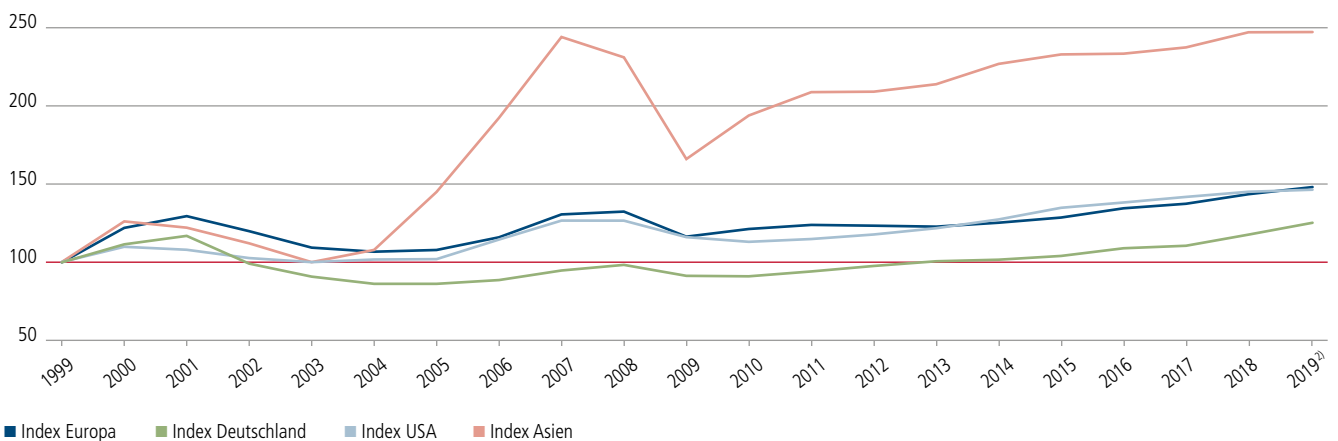
den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München per Ende Juni 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,5 %. Aufgrund der hohen Vermietungsaktivität sank die durchschnittliche Leerstandsrate über die großen deutschen Standorte im Jahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf 4,0 %. Berlin und München waren zum Ende der ersten Jahreshälfte 2019 mit 1,8 % bzw. 2,4 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Die Spitzenmieten verzeichneten, bedingt durch den starken Nachfrageüberhang, im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg um durchschnittlich 7,5 %.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die meisten europäischen Standorte profitierten von niedrigen oder weiter rückläufigen Arbeitslosenquoten und einer guten Nachfrage der Konsumenten. In gut positionierten Shopping-Centern sowie in den städtischen 1a-Lagen gab es eine robuste Flächennachfrage seitens der Einzelhändler. Dämpfend auf die Stimmung wirkte sich aber weiterhin das Wachstum des Onlinehandels aus. Allerdings haben mittlerweile viele stationäre Händler einen eigenen Online-Vertriebskanal etabliert. Steigende Einzelhandelsspitzenmieten konnten auf Jahressicht u. a. in Budapest, Lyon und Prag beobachtet werden. In vielen Metropolen zeigten sich die Einzelhandelsmieten aber stabil und in einigen belgischen, britischen und niederländischen Städten wurden rückläufige Einzelhandelsmieten registriert.

Die gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen seitens der Händler sowie die hohe Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten haben dazu geführt, dass sich die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen – trotz der wachsenden Konkurrenz durch den Onlinehandel – in den großen deutschen Metropolen in den zurückliegenden zwölf Monaten stabil entwickelt haben.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

²⁾ Stand: Juni 2019.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

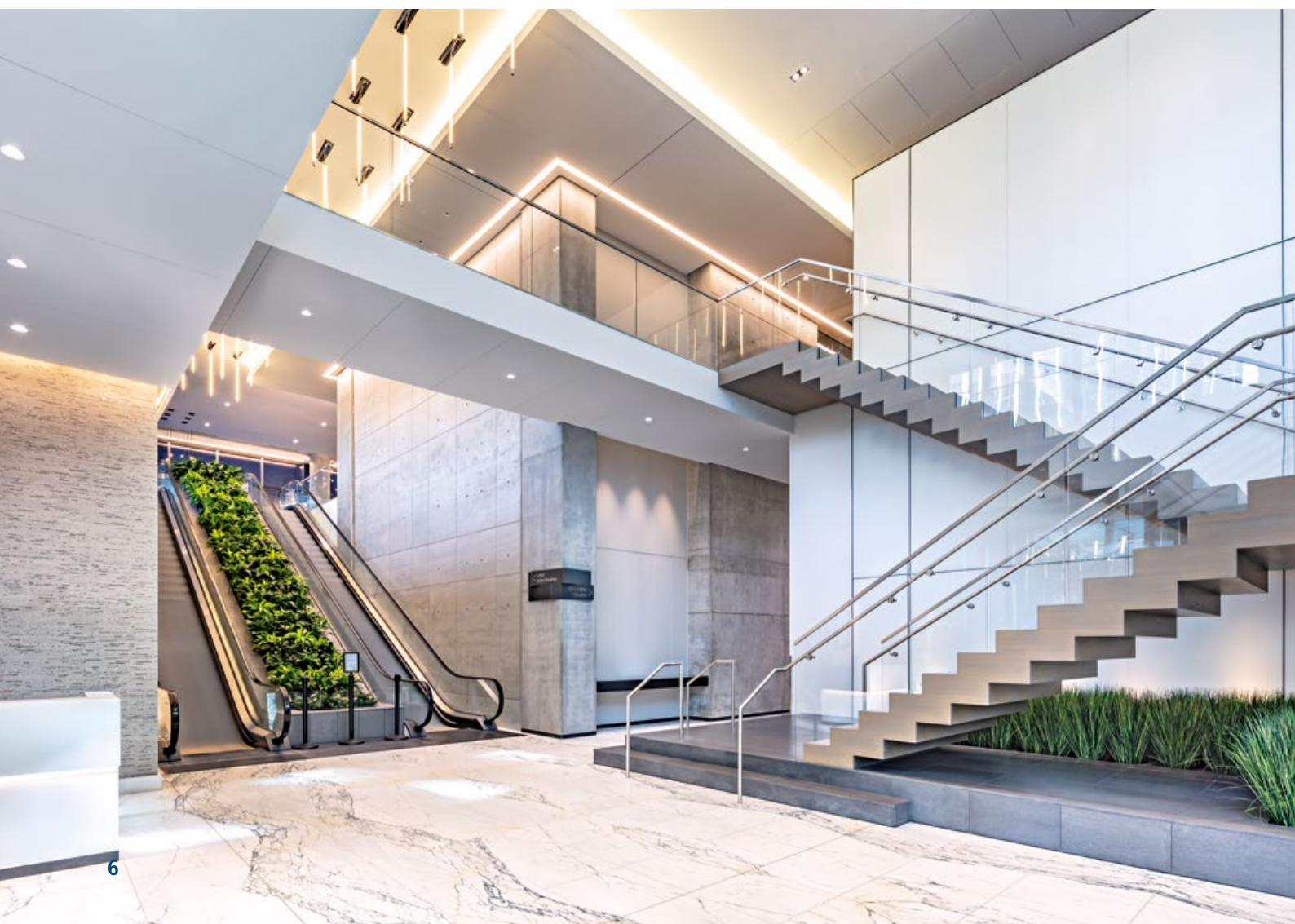
Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im ersten Halbjahr 2019 insgesamt positiv. Die Zimmerauslastung stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Mittel um 0,3 Prozentpunkte, während die Zimmerpreise ein Wachstum von 1,3 % zeigten. Folglich konnte auch beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 1,7 % erzielt werden. Besonders deutlich stieg der RevPAR mit 11,5 % auf dem Wiener Hotelmarkt, wo der anhaltende internationale Tourismusboom in der ersten Jahreshälfte durch ein hervorragendes Messegeschäft ergänzt wurde. Auch London und Paris konnten ihre Bedeutung als internationale Tourismusziele trotz der Brexit-Verunsicherungen bzw. vorsommerlichen Gellwestenproteste mit steigenden RevPAR-Werten unterstreichen. In Warschau wirkte sich die starke Expansion internationaler Markenhotels hingegen negativ auf die Belegungsrate und den durchschnittlichen Zimmererlös aus. Auch Amsterdam verzeichnete nach einem besonders starken Vorjahresergebnis leicht rückläufige Zimmererlöse.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten in der ersten Jahreshälfte 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Düsseldorf und München stiegen die Zimmerbelegungsraten im Vergleich zum Vorjahreszeit-

raum, während Frankfurt/Main und Hamburg Rückgänge bei der Auslastung zu verzeichnen hatten. In der Main-Metropole fanden einige wichtige Messen, wie die AHEMA – Weltforum und Internationale Leitmesse der Prozessindustrie, im Jahr 2019 turnusgemäß nicht statt, was sich negativ auf die Buchungszahlen auswirkte. In der Hansestadt hingegen war die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots für den Rückgang der Auslastung verantwortlich. Im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Hotelstandorte ging die Zimmerauslastung im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte zurück. Dennoch stiegen die Zimmerpreise im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,4 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der RevPAR im Mittel über die fünf großen deutschen Standorte um 2,1 %, wobei insbesondere München und Berlin mit 12,6 % bzw. 7,3 % ein deutliches Plus verbuchen konnten.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte haben sich auch in den ersten zwei Quartalen des Jahres 2019 positiv entwickelt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 um 30 Basispunkte zurückgegangen und lag Ende Juni 2019 bei 9,6 %. Die Spitzenmietpreise stiegen im glei-



chen Zeitraum um durchschnittlich 3,5 %. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren insbesondere in Austin (Texas), Charlotte und Raleigh (beide North Carolina) festzustellen.

Die sehr hohe Büroflächennachfrage und der Baustopp auch einiger größerer Büroprojekte haben die Aussichten auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt spürbar verbessert. Die Leerstandsrate ging im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 um 45 Basispunkte auf jetzt 15,0 % zurück. Die erzielbaren Spitzenmieten sind dennoch im Jahresvergleich leicht zurückgegangen.

In Sydney hat das sehr geringe Neubauvolumen in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Büroflächen zu einem erneuten Rückgang der Leerstandsrate geführt. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 fiel die Leerstandsrate um 0,4 Prozentpunkte auf 4,1 %. Entsprechend sind auch die Mieten weiter gestiegen.

In Tokio profitierte der Büromarkt weiterhin von der hohen Nachfrage nach Büroflächen. Obwohl in den letzten zwölf Monaten in den fünf zentralen Stadtbezirken viele neue Flächen fertiggestellt wurden, konnte ein Rückgang der Leerstandsrate um 1,2 Prozentpunkte auf nur noch 0,8 % verzeichnet werden. Vor diesem Hintergrund stiegen die Büromieten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um 7,3 %.

Immobilien-Investitionsmärkte

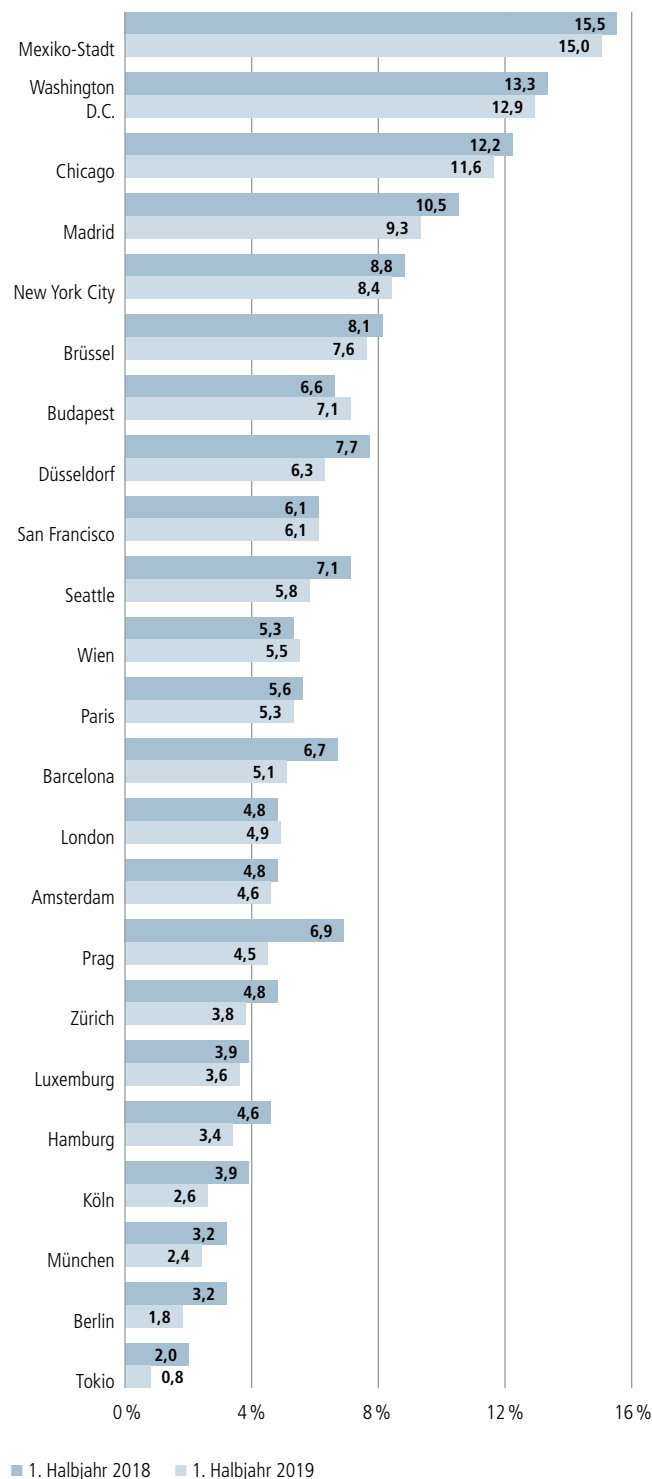
Bedingt durch das Niedrigzinsumfeld waren die Rahmenbedingungen für Immobilien-Investoren auch in den zurückliegenden Monaten vergleichsweise attraktiv. Dies zeigte sich erneut in der Entwicklung des globalen Transaktionsvolumens für Gewerbeimmobilien, das in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 mit EUR 299 Mrd. nur knapp unter dem sehr guten Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums lag.

Auf dem amerikanischen Kontinent wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 das weltweit höchste Transaktionsvolumen registriert. Hier wurden etwa EUR 127 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg um 9,8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 entspricht.

In Europa erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien bis zur Jahresmitte 2019 einen Wert von rund EUR 96 Mrd., womit das Investitionsvolumen um 14,8 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

In Deutschland lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2019 bei rund EUR 23 Mrd. und machte somit fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Gegenüber der ersten Jahreshälfte 2018 war ein Rückgang um 9,4 % zu beobachten.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa (in %)



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

In der Region Asien-Pazifik wurden rund EUR 76 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 konnte hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 6,2 % verzeichnet werden.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) aufgrund schlechter Konjunkturdaten im Euro-Raum von einem zunächst angedachten restriktiveren geldpolitischen Kurs wieder verabschiedet. Im September 2019 wurden angesichts der schwachen Konjunkturentwicklung zahlreiche unterstützende geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Allerdings herrschte im EZB-Rat Uneinigkeit hinsichtlich der Geldpolitik. Kontrovers wurden vor allem die Anleihekäufe diskutiert. Der Einlagensatz für Geschäftsbanken bei der EZB lag zuletzt bei $-0,5\%$. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel im Berichtszeitraum von ca. $0,5\%$ auf $-0,6\%$. Ebenso gingen auch die Renditen der Staatsanleihen Italiens, das durch den Haushaltsstreit mit Brüssel lange die Schlagzeilen beherrschte, deutlich zurück. Insgesamt gewannen europäische Staatsanleihen nach dem iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum jedoch $11,6\%$ hinzu.

In den USA prägten zunächst schwache Rentenmärkte das Schlussquartal 2018. Zudem sorgten sich die Anleger, dass sich die höheren Zölle in steigenden Preisen niederschlagen könnten. Doch die US-Notenbank Fed bezeichnete die heimische Wirtschaft als sehr robust. Auch trotz zusehends schwächerer US-Wirtschaftsdaten erhöhte sie gegen Jahresende 2018 den Leitzins. Nach der Jahreswende änderte die Fed jedoch ihre Tonlage und agierte im zuletzt schwieriger gewordenen Umfeld vor dem Hintergrund des Handelskonflikts zwischen den USA und China stärker markt- und datenabhängig. Ende Juli 2019 läutete die Fed die geldpolitische Wende ein und senkte erstmals seit zehn Jahren die Zinsen um 0,25 Prozentpunkte. Im September erfolgte eine erneute Leitzinssenkung um weitere 0,25 Prozentpunkte, auch wenn die Notenbanker im Gremium geteilter Meinung bezüglich der Zinspolitik waren. Die Rendite zehnjähriger US-Schatzanweisungen fiel im Berichtsjahr von rund $3,1\%$ auf zuletzt $1,7\%$. Damit lagen die zehnjährigen Zinssätze zeitweise unter denen für zweijährige Papiere. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Treasuries im Berichtszeitraum rund $11,0\%$ hinzu.

Europäische Unternehmenspapiere gaben zunächst leicht nach, gerieten angesichts stark rückläufiger Renditen an den Staatsanleihenmärkten aber zu Beginn des Jahres 2019 verstärkt ins Blick-



feld vieler Marktteilnehmer. Einhergehend mit dem allgemeinen Renditeverfall sowie weitgehend soliden Wirtschaftsdaten konnten europäische Firmenanleihen ab Januar 2019 deutlich hinzugewinnen. Unterstützend wirkte hierbei auch die Aussicht auf mögliche Wertpapierankäufe der EZB, die dann letztlich auch beschlossen wurden. Bezogen auf den ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewann der Gesamtmarkt rund 6,1 % hinzu. Die Risikoprämien schwankten deutlich, weiteten sich per saldo aber nur um 0,1 % auf 0,8 % aus.

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 und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des Anteilpreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

Bei Mietvertragsabschluss und Mietvertragsverlängerung wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Zusätzlich wird bei Ankäufen und Nachvermietungen auf einen angemessenen Mietermix geachtet, um das Mietausfallrisiko auf Portfolioebene gut zu diversifizieren.

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken betreffen die Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen und / oder auslaufenden Krediten,

die Bewertung der Devisentermingeschäfte sowie die Kapitalanlage.

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar.

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen

Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

| | 30.9.2019 Mio. EUR | 30.9.2018 Mio. EUR | 30.9.2017 Mio. EUR | 30.9.2016 Mio. EUR |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Immobilien (direkt gehalten) | 5.461,2 | 5.401,0 | 4.981,5 | 4.783,6 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾ | 4.867,9 | 4.457,4 | 4.343,4 | 4.039,7 |
| Liquiditätsanlagen | 2.508,9 | 2.439,3 | 2.519,9 | 2.380,0 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.656,1 | 1.566,1 | 1.672,0 | 1.697,8 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 1.689,8 | 1.543,4 | 1.336,4 | 1.473,9 |
| Fondsvermögen (netto) | 12.804,4 | 12.320,4 | 12.180,4 | 11.427,2 |
| Umlaufende Anteile (Mio. Stück) | 231,6 | 221,8 | 219,0 | 205,9 |
| Anteilwert (EUR) | 55,29 | 55,54 | 55,61 | 55,49 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 1,50 | 1,68 | 1,40 | 1,30 |
| Tag der Ausschüttung | 12.12.2019 | 13.12.2018 | 14.12.2017 | 15.12.2016 |
| Ertragschein Nr. | — | — | — | 32 |

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

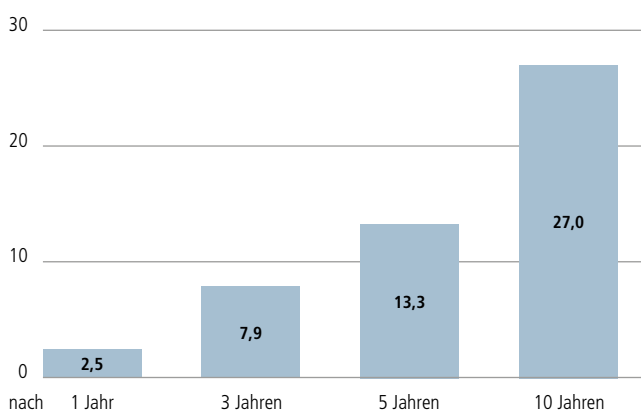
Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Europa-Anteils beträgt zum 30.9.2019 EUR 55,29, der Ausgabepreis EUR 58,05. Unter Berücksichtigung der am 13.12.2018 erfolgten Endausschüttung in Höhe von EUR 1,60 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im Geschäftsjahr 2018/2019 auf EUR 1,35 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamt-

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 1.4.1985: 334,2 %.

kostenquote“). Für das vergangene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,93 %.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

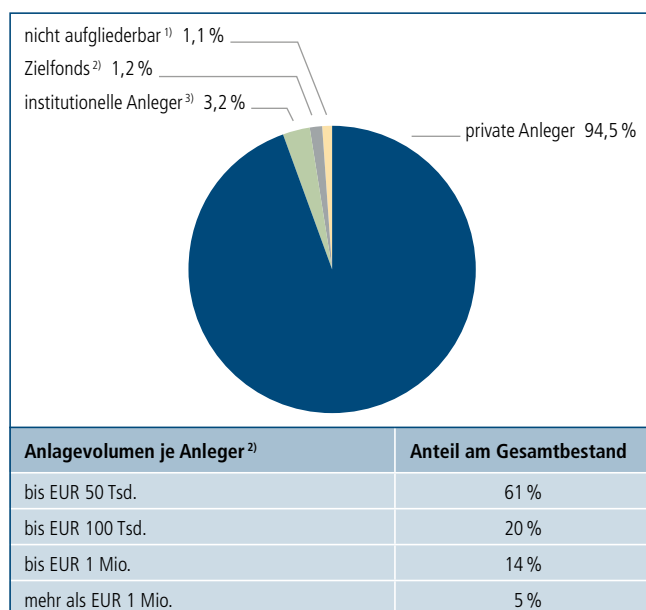
Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 221.840.479 am 30.9.2018 auf 231.587.552 per 30.9.2019 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 13.356.570 Anteile im Wert von EUR 732,6 Mio. ausgegeben und 3.609.497 Anteile im Wert von EUR 198,0 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 13.12.2018 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 354,9 Mio. wurden EUR 238,9 Mio. oder 67,3 % wieder in Unilmmo: Europa-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 534,6 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.320,4 Mio. auf EUR 12.804,4 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 3,9 %.

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.

Anlegerstruktur



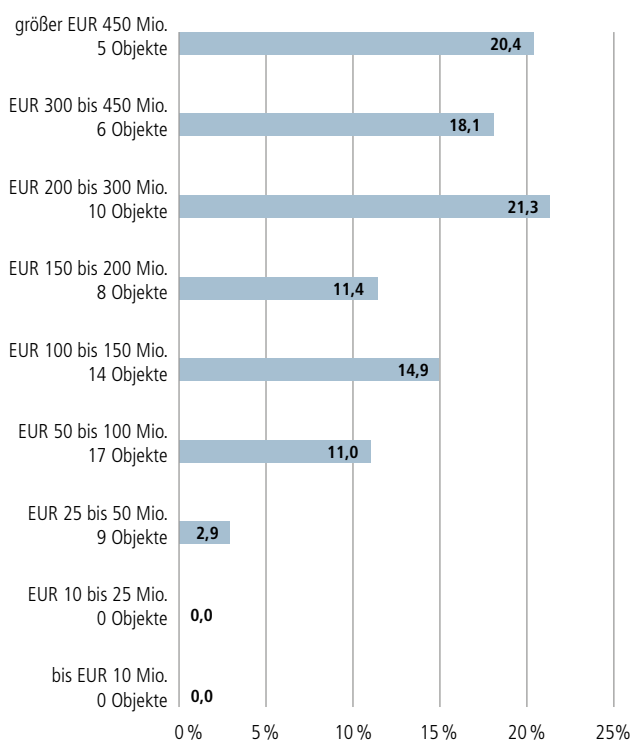
¹⁾ 1,1 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur nicht aufgliedert werden.
²⁾ Per 30.9.2019 sind Anteile des Unilmmo: Europa in 29 Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 148 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.
³⁾ Inklusive Banken und Versicherungen.

1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg im Berichtszeitraum um 1,1 % von EUR 5.401,0 Mio. auf EUR 5.461,2 Mio. Es setzt sich zum 30.9.2019 aus 37 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 42 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 4.867,9 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 174,08 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 5.796,43.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 2.207.064 m² auf 2.131.081 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,3 % des Mietertrages oder 95,8 % der Gesamtnutzfläche.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)

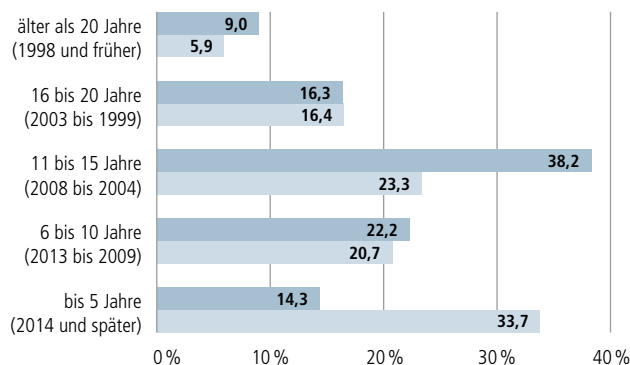


¹⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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





Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹⁾
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²⁾

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

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

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

Marseille, „Radisson Blu Hotel Marseille“

In diesem Objekt verringerte sich die Gesamtnutzfläche durch Neuaufmaß um 543 m².

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum erfolgte der Ankauf von zwei deutschen Logistikimmobilien, einem Büroobjekt in Irland, zwei Grundstücken in Mons und einer Hotel-Projektentwicklung inklusive Wohnen in den Niederlanden mit einem Gesamtvolumen von EUR 364,4 Mio. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in den USA für den Verkauf von zwei Büroobjekten mit einem Gesamtvolumen von EUR 260,6 Mio.

Immobilienentwicklungen

Hamburg, „Fleetinsel“

Nachdem der Pachtvertrag um 25 Jahre verlängert wurde, wird das 1992 auf der Fleetinsel erbaute Steigenberger Hotel Hamburg derzeit umfassend modernisiert. Der Umbau und die Renovierung aller 234 Zimmer, der öffentlichen Bereiche und der haustechnischen Anlagen werden bei laufendem Hotelbetrieb realisiert. Auf dem Dach erhält das Hotel eine Rooftop-Bar. Das Investitionsvolumen des Fonds liegt im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Ende Februar 2019 konnte bereits mit den Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage des Hotels begonnen werden, der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für Herbst 2021 geplant.

Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“

Die im Jahr 2002 erworbene Büroimmobilie wird aktuell modernisiert und befindet sich im Status der Bestandsprojektentwicklung. Das Gebäude liegt im neunten Arrondissement, dem Finanzdistrikt von Paris, und bietet 31.297 m² Gesamtmietfläche. Eine komplette Renovierung des Konferenzentrums sowie der Gastronomiebereiche fand im Jahr 2018 statt. Seit Auszug des Hauptmieters Banque de France wurde mit dem Rückbau des Mieterausbaus begonnen. Zurzeit werden die Detailplanungen für das Refurbishment der Mietflächen und Gemeinschaftsflächen finalisiert. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten wird die Immobilie über eines der modernsten und hochwertigsten Büroflächen-Angebote im Pariser Immobilienmarkt verfügen.

Ankäufe

Amsterdam, „Y-Towers Hotel“ und „Y-Towers Wohnen“

Am 6.9.2019 wurde der Ankauf des projektierten Gebäudekomplexes „Y-Towers“ in Amsterdam (Niederlande) beurkundet. Im dynamisch wachsenden Stadtteil Overhoeks entstehen in unmittelbarer Wassernähe zwei Türme mit einer ober- und unterirdischen Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 106.000 m². Der Hotelurm „Y-Towers Hotel“ wird der Standort eines Kongresshotels der Marke Maritim mit 579 Zimmern sein – und mit 33 Geschossen das höchste Gebäude in Amsterdam. Im benachbarten Wohnturm „Y-Towers Wohnen“ sind 174 Wohnungen geplant. In den unteren zehn Etagen dieses Turms werden zudem Serviced Apartments auf einer Gesamtfläche von rund 4.200 m² eingerichtet. Hinzu kommen 605 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Das Projekt soll bis zum Ende des Jahres 2022 fertiggestellt werden. Union Investment leitet die Projektentwicklung. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.9.2019.

Bönen, „TST Bönen“

Der Ankauf der projektierten Logistik- und Büroimmobilie „TST Bönen“ wurde am 20.12.2018 beurkundet. Die Immobilie mit rund 30.000 m² Mietfläche wird voraussichtlich im vierten Quartal 2019 in den Bestand der fertigen Objekte übergehen. Das Objekt befindet sich im Raum Dortmund und liegt an einem etablierten Gewerbestandort mit kurzen Wegen zu den Autobahnen A2 und A1. Das Logistikzentrum ist zu 100 % an den deutschen Logistikdienstleister Trans Service Team (TST) vermietet, der den Neubau auch entwickelt hat. Ein Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB in „Gold“ ist angestrebt. Der wirtschaftliche Übergang in den Fonds erfolgte am 15.7.2019.

Dortmund, „TST Dortmund II“

Der Ankauf der projektierten Logistik- und Büroimmobilie „TST Dortmund II“ wurde am 20.12.2018 beurkundet. Die Immobilie mit rund 17.300 m² Mietfläche wird voraussichtlich im vierten Quartal 2019 in den Bestand der fertigen Objekte übergehen. Das Objekt liegt an einem etablierten Gewerbestandort im Norden von Dortmund mit kurzen Wegen zu den Autobahnen A1 und A2 und ist

zu 100 % an den deutschen Logistikdienstleister Trans Service Team (TST) vermietet, der den Neubau auch entwickelt hat. Ein Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB in „Gold“ ist angestrebt. Der wirtschaftliche Übergang in den Fonds erfolgte am 8.3.2019.

Dublin, „5 Hanover Quay“

Am 7.8.2019 wurde der Ankauf der Büroimmobilie „5 Hanover Quay“ in Dublin (Irland) beurkundet. Die zum Zeitpunkt des Ankaufs vollvermietete Immobilie in den South Docklands umfasst rund 15.000 m² Mietfläche und wird von zwei etablierten Technologieunternehmen genutzt. Der wirtschaftliche Übergang der Immobilie erfolgte ebenfalls am 7.8.2019.

Mons, „Le Grands Prés“ (Grundstückserweiterung)

Am 29.8.2019 wurde der Ankauf eines Grundstückes mit einer Gesamtfläche von rund 2.200 m² auf dem Areal des Einkaufszentrums „Le Grands Prés“ in Mons (Belgien) beurkundet. Das Einkaufszentrum mit derzeit rund 27.000 m² Mietfläche ist seit dem Jahr 2004 im Fonds und wurde zuletzt im Jahr 2016 modernisiert

und erweitert. Der Ankauf dient einer Verbesserung der Zufahrt zu den Parkplätzen des Shopping-Centers. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 29.8.2019.

Verkäufe

Minneapolis, „50 South 10th Street“

Am 7.11.2018 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „50 South 10th Street“ in Minneapolis (Minnesota / USA) beurkundet. Die zwölfgeschossige Büroimmobilie wurde im Jahr 2001 errichtet und seit dem Ankauf im Jahr 2014 im Bestand des Fonds geführt. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Verkehrswert. Der wirtschaftliche Übergang in den Bestand des Käufers erfolgte am 30.11.2018.

San Diego, „Paseo Del Mar“

Am 19.9.2018 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Paseo Del Mar“ in San Diego (Kalifornien / USA) beurkundet. Das im Jahr

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹⁾

| Lfd. Nr. | Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft | Erwerbsdatum / Verkaufsdatum | Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾ |
|--|---|------------------------------|--|
| Ankäufe | | | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | |
| 2 | Bönen, „TST Bönen“ | 7/2019 | 25,9 |
| 3 | Dortmund, „TST Dortmund II“ | 3/2019 | 14,0 |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | |
| 46 | „Les Grands Prés S.A.“, Brüssel „Les Grands Prés“, Mons ³⁾ (Zukauf Grundstücke) | 1/2004 8/2019 | — 0,02 |
| 51 | „Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin „5 Hanover Quay“, Dublin | 7/2019 8/2019 | — 192,1 |
| 56 | „OVIESA PROJECTA B.V.“, Amsterdam „Y-Towers Hotel“, Amsterdam | 9/2019 9/2019 | — 97,9 |
| 57 | „OVIESA RESIDENTIA B.V.“, Amsterdam „Y-Towers Wohnen“, Amsterdam | 9/2019 9/2019 | — 34,3 |
| 58 | „OVIESA Holding B.V.“, Amsterdam ⁴⁾ | 9/2019 | — |
| 62 | „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien ⁴⁾ | 9/2019 | — |
| Verkäufe | | | |
| Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | |
| | Minneapolis (Minnesota), „50 South 10th Street“ | 11/2018 | 146,1 |
| | San Diego (Kalifornien), „Paseo Del Mar“ | 10/2018 | 114,5 |
| Immobilien-Gesellschaften, die im Geschäftsjahr aufgelöst wurden | | | |
| | „719 Second Avenue LLC“, Seattle (Washington) | 11/2018 | — |

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

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immo-

bilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

³⁾ Es handelt sich bei dem Ankauf um den Zukauf von zwei Grundstücken, der keine Auswirkung auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften hat.

⁴⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

2006 errichtete Gebäude wurde seit dem Ankauf im Jahr 2008 im Bestand des Fonds geführt. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Verkehrswert. Der wirtschaftliche Übergang in den Bestand des Käufers erfolgte am 2.10.2018.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Während des Berichtszeitraums wurden ein im Bau befindliches Büroobjekt in Finnland sowie zwei Objekte eines Logistikportfolios in Deutschland, die im Bau befindlich sind, mit einem Gesamtvolumen von EUR 233,4 Mio. für den Fonds erworben. Der wirtschaftliche Übergang dieser Immobilien wird erst nach dem Berichtsstichtag erfolgen.

Vermietungssituation

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2018/2019 verringerte sich die Vermietungsquote nach Mietertrag leicht um 0,6 Prozentpunkte von 96,9 % (Geschäftsjahresende 2017/2018) auf 96,3 %. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt 133.272 m² neu- und nachvermietet werden.

Zu den größten Einzelvermietungen zählen die Mietvertragsneuausschlüsse und -verlängerungen in den Objekten „Park.Gate“ in München, „1000 Main“ in Houston (Texas/USA) und „KINETIK“ in Boulogne-Billancourt (Frankreich).

In Deutschland wurden insgesamt ca. 43.500 m² neu- und nachvermietet. Davon entfallen ca. 20.000 m² auf Abschlüsse im „Park.Gate“ in München, ca. 5.600 m² in der Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374 in München und ca. 5.400 m² im „CityQuartier Fünf Höfe“ in München.

In den europäischen und außereuropäischen Objekten wurden insgesamt ca. 89.800 m² vermietet. Neben ca. 13.100 m² in „1000 Main“ in Houston (Texas/USA) konnten ca. 11.400 m² im Objekt „111 South Wacker“ in Chicago (Illinois/USA) sowie ca. 7.100 m² in „K in Kortrijk“ in Kortrijk (Belgien) neu- und anschlussvermietet werden.

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend von dem bereits hohen Niveau, weiter zu stabilisieren und noch zu steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaukostenzuschüsse für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet



Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

| Lfd. Nr. | Objekt | Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2019 | Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2018 | Leerstehende Mietfläche in m ² | Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 30.9.2019 |
|----------|---|--|--|---|---|
| 16 | Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“ | 64,99 | 8,82 | 19.250 | 0,45 |

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert jedoch mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Ein wesentlicher Treiber der Börsen für die kommenden Quartale wird die Frage nach der Tragfähigkeit des US-Konjunkturzyklus sein. Nach Einschätzung von Union Investment wird die Weltwirtschaft zwar weiter wachsen, jedoch wird sich die Verlangsamung des Wachstums fortsetzen. Das wirtschaftliche Umfeld entwickelt sich zunehmend spätzyklisch, vor allem in den USA, der globalen Leitökonomie. Mit einem Abrutschen der US-amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession ist jedoch nicht zu rechnen. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte im Kalenderjahr 2019 2,4 % erreichen und im Jahr 2020 noch 1,7 %.

Auch in anderen Regionen wird das wirtschaftliche Umfeld anspruchsvoller. Das gilt insbesondere für den Euro-Raum, dem Union Investment einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,1 % im Gesamtjahr 2019 prognostiziert. Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose durch die Schwäche im Welthandel mit 0,5 % noch darunter. Für das Jahr 2020 wird eine weitere Wachstumsverlangsamung auf 0,8 % in der Euro-Zone und eine Stabilisierung in Deutschland bei 0,6 % vorhergesagt. Politisch bleibt der Brexit das größte Risiko für Europa, da wesentliche zentrale Fragen zum künftigen Verhältnis zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union immer noch ungeklärt sind.

Angesichts der aktuellen Konstellation aus rückläufiger Wachstumsdynamik und einem nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck haben die wichtigsten Notenbanken die geldpolitische Kehrtwende vollzogen und sind wieder auf einen Zinslockerungspfad eingeschwenkt. Wenn sich das Wachstum in den USA wie erwartet abschwächen sollte, dürfte die US-Notenbank Fed den Zinssenkungen vom Juli und September 2019 im Jahr 2020 weitere Schritte folgen lassen. Für die EZB ist das Potenzial für weitere Zinssenkungen mit bereits negativen Leitzinsen begrenzt. Den Notenbankern stehen bei Bedarf allerdings andere geldpolitische Maßnahmen zur Verfügung.

Die Renditen für sichere Rentenpapiere wie Bundesanleihen oder US-Treasuries sollten nach Einschätzung von Union Investment nicht mehr deutlich unter die jüngsten Renditetiefstände absinken. Per Ende des Jahres 2019 dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen bei 1,5 % liegen, die für das deutsche Pendant bei –0,7 %.

Nachhaltigkeit

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

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

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern.

In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaus-

tausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

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

Portfoliostrategie

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

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil einen



überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments erfolgen als Beimischung.

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

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

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich. Das Portfolio soll vor allem durch ausgewählte Investitionen in hochwertige Büroimmobilien, in Objekte, die an international bekannte Hotelmarken verpachtet sind, sowie in Logistikimmobilien weiter ausgebaut werden. Aktueller Fokus ist, insbesondere Investitionschancen in Kerneuropa zu nutzen.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und das derzeitige hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch kontinuierliches Management der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Bestandsgebäude („Green Building“), eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds über die letzten Monate hat gezeigt, dass das Portfolio im derzeitigen Marktumfeld gut aufgestellt ist. Gleichzeitig ist es uns gelungen, Marktchancen wahrzunehmen und vom fortgeschrittenen Marktzyklus zu profitieren.

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

Hamburg, im November 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe





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 | | 12.320.417.811,47 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾ | | -354.944.766,40 — |
| 2. Zwischenausschüttung | | — |
| 3. Mittelzufluss (netto) ²⁾ | | 534.634.532,58 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen | 732.633.210,79 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen | -197.998.678,21 | |
| 4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾ | | -21.238.386,74 |
| • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | -21.307.383,54 | |
| • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | 68.996,80 | |
| 4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾ | | -24.430.212,52 |
| • davon bei Immobilien | -16.401.906,81 | |
| • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -8.028.305,71 | |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾ | | 349.915.880,50 |
| • davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾ | 496.370.850,42 | |
| • davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾ | -300.708.909,79 | |
| Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 12.804.354.858,89 |

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 23.

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 Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Endausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- ²⁾ Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- ³⁾ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- ⁴⁾ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögenbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- ⁵⁾ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 54 ff.
- ⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.
- ⁷⁾ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

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

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|---|---|------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| I. Immobilien (s. Seite 30–35) | | | | |
| 1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung) | — | — | | |
| 2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | 2.032.721.737,67 | 4.958.621.737,67 | | |
| 3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung) | — | — | | |
| 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung) | — | 502.551.460,52 | | |
| 5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung) | — | — | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 2.032.721.737,67 | | 5.461.173.198,19 | 42,65 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 34–51) | | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | 1.780.479.066,94 | 4.550.348.906,20 | | |
| 2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | 97.463.813,25 | 317.576.635,27 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 1.877.942.880,19 | | 4.867.925.541,47 | 38,02 |
| III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 52, 58) | | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | 266.480.897,84 | 843.326.973,62 | | |
| 2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung) | — | — | | |
| 3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung) | — | 1.665.566.106,16 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 266.480.897,84 | | 2.508.893.079,78 | 19,59 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 52) | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 45.023.873,32 | 115.698.586,70 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 825.203.501,19 | 1.310.784.576,16 | | |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | 261.293,48 | 850.479,33 | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 76.525.504,27 40.018.080,72 46.469.235,78 | 116.543.584,99 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | 62.256.769,39 | 112.253.174,82 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 979.214.673,16 | | 1.656.130.402,00 | 12,94 |
| Summe Vermögensgegenstände I.–IV. | | | 14.494.122.221,44 | 113,20 |

Schulden

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|---|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 52, 58–59) | | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | –838.457.509,36 | –838.457.509,36 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | –2.761.840,41 | –8.499.279,62 | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | –81.764.953,17 | –158.576.545,77 | | |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | –1.899.802,17 | –197.793.185,87 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | –924.884.105,11 | | –1.203.326.520,62 | –9,40 |
| VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | –329.515.244,16 | | –486.440.841,93 | –3,80 |
| Summe Schulden V.–VI. | | | –1.689.767.362,55 | –13,20 |
| Fondsvermögen (netto) | | | 12.804.354.858,89 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | | | 55,29 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | | 231.587.552 |

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.
Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2019.

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg durch den Kauf von zwei Objekten und den Verkauf von zwei Objekten um EUR 60,1 Mio. auf EUR 5.461,2 Mio. Im direkt gehaltenen Immobilienvermögen sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die im direkt gehaltenen Immobilienvermögen enthaltenen Auslandsobjekte in Höhe von EUR 3.461,0 Mio. entfallen mit EUR 1.432,4 Mio. (USD 1.561,5 Mio.) auf die USA, EUR 766,0 Mio. auf Frankreich, EUR 438,8 Mio. auf die Niederlande, EUR 319,4 Mio. (GBP 282,5 Mio.) auf Großbritannien, EUR 160,8 Mio. (JPY 18.945,0 Mio.) auf Japan, EUR 136,0 Mio. auf Spanien, EUR 120,1 Mio. (CHF 130,5 Mio.) auf die Schweiz und EUR 87,5 Mio. auf Polen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von fünf Gesellschaften und durch die Wertfortschreibungen um

EUR 410,5 Mio. auf EUR 4.867,9 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 15 bzw. die Seiten 30 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ stiegen um EUR 69,6 Mio. auf EUR 2.508,9 Mio. Davon sind EUR 976,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 682,0 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 121,1 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 729,5 Mio. und entspricht damit 5,7 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an Investmentanteilen sank um EUR 311,7 Mio. auf EUR 1.665,6 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um



Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stiegen um EUR 90,0 Mio. auf EUR 1.656,1 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 111,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten sowie Forderungen an Mieter in Höhe von EUR 4,0 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 131,0 Mio. gegenüber. Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ stiegen durch die Ausgabe von Darlehen um EUR 38,4 Mio. auf EUR 1.310,8 Mio. Die Position „Zinsansprüche“ enthält abgegrenzte Zinsansprüche aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und Termingeldanlagen.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 30,4 Mio., Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 20,1, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 15,9 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 7,9 Mio., Ankaufsvorlaufkosten in Höhe von EUR 6,6 Mio. sowie unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 1,3 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 53 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf CHF 61,0 Mio., GBP 137,6 Mio., JPY 9.000,0 Mio. sowie USD 600,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien, Japan, der Schweiz und den USA zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskurschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 464,5 Mio., GBP 148,5 Mio. und USD 486,2 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 690,0 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinbehalten (EUR 8,3 Mio.) und Garantieeinbehalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 106,7 Mio., Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 24,3 Mio. sowie aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 20,7 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 187,7 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Japan, Österreich, der Schweiz und Spanien (EUR 4,4 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 1,1 Mio.).

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

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufsteuern (EUR 368,1 Mio.). Weiterhin wurden die Rückstellungen gebildet für im Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten entstandene Kosten (EUR 34,1 Mio.), im Ausland fällig werdende Steuerverbindlichkeiten (EUR 31,0 Mio.), für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 26,0 Mio.) sowie für Instandhaltungen (EUR 13,3 Mio.).

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Europa Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich werden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, ratierlich seit dem 1.9.2016 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes bzw. der Beteiligungs-Gesellschaft, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Auslandsobjekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Europa in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.





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 ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|--|---|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|---------------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 10787 Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“ | 10gesch. Hotel, Tiefgarage | H | H | | 9/1999 | 1998/1999 | 5.005 | 25.510 | 25.510 | — | ■ | ■ | ■ |
| 2 | 59199 Bönen, Siemensstraße, „TST Bönen“ | 1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude | — | ■ | — | 7/2019 | — | 56.757 | — | — | — | | | |
| 3 | 44329 Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund II“ | 1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss | — | ■ | — | 3/2019 | — | 34.406 | — | — | — | | | |
| 4 | 40547 Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“ | 5gesch. Bürogebäude und 3gesch. Pavillon, Tiefgarage | B | B (83), K, H/G, I, A | | 7/1999 | 1959/1996/2014–2015 | 28.432 | 33.116 | 33.116 | — | | | ■ |
| 5 | 40211 Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“ | 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | B (92), K, A | | 7/2010 | 2009 | 3.245 | 13.998 | 13.998 | — | | ■ | ■ |
| 6 | 40474 Düsseldorf, Tersteegenstraße 28 | 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | B (89), K, I, A | | 11/1998 | 1996/1997 | 4.224 | 8.945 | 8.945 | — | | ■ | |
| 7 | 20459 Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“ | 5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage | — | ■ | — | 12/1996 | 1992 | 5.384 | — | — | — | ■ | ■ | ■ |
| 8 | 68542 Heddeshheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“ | 1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude | LG | I (93), B, A | | 12/2012 | 2012 | 181.331 | 123.230 | 123.230 | — | | ■ | ■ |
| 9 | 51373 Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4 | Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. EKZ mit Büros und Parknutzung, 1 Untergeschoss und 3gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss | E | H/G (80), A, B, K, I | | 4/2017 | 2010 | 19.346 | 38.617 | 38.419 | 198 | ■ | ■ | ■ |
| 10 | 80807 München, Alfred-Armdt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“ | 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | B (89), K, I, H/G | | 5/2004 | 2003 | 8.112 | 19.382 | 19.382 | — | | ■ | ■ |
| 11 | 80333 München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“ | Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- und Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | E | H/G (54), B (37), W, K, I, A | | 12/2003 | 2001–2003 | 14.155 | 49.258 | 46.096 | 3.162 | ■ | ■ | ■ |
| 12 | 80687 München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374 | 5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage | B | B (49), H/G (42), K, I | | 2/2004 | 2003 | 9.226 | 23.729 | 23.729 | — | | ■ | |
| 13 | 80336 München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“ | 8gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | H | H (91), H/G, I | | 10/2006 | 2004–2006 | 2.616 | 11.839 | 11.839 | — | ■ | ■ | |
| 14 | 90491 Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“ | 2gesch. EKZ, 1 Staffelgeschoss, Parkhaus | E | H/G (91), I, B, A | | 4/2017 | 2003/2013–2016 | 38.576 | 44.762 | 44.762 | — | ■ | ■ | ■ |
| 15 | 70173 Stuttgart, Königstraße 27, 27 a | 8gesch. Geschäftsgebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage, Parkhaus | E | H/G (89), K, B, A, I | | 4/2016 | 2016–2017 | 4.266 | 21.416 | 21.416 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|-----------------------------|--|---|-----------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis | in EUR/in % | | |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 49,5 49,5 | 97.200 97.100 | 97.150 | 97.150.000,00 0,76 | 1 | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1.644 1.644 | 50,0 40,0 | 33.000 32.500 | 25.919 | 25.918.567,99 0,20 | 2 | | |
| — | — | — | 1,49 | 8,94 | 1091 | 397 | 49 | 1.439 | 10 | — | — | 865 865 | 50,0 40,0 | 16.800 16.700 | 14.044 | 14.043.697,58 0,11 | 3 | | |
| — | 0,1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 48,0 48,3 | 84.000 81.600 | 82.800 | 82.800.000,00 0,64 | 4 | | |
| — | 0,7 | 2,3 | 3,09 | 4,96 | 2.234 | 857 | 299 | 187 | 2 | 3.398 | 3.482 | 3.813 3.813 | 50,5 50,5 | 75.500 76.900 | 76.200 | 76.200.000,00 0,59 | 5 | | |
| — | 8,6 | 2,4 | — | — | — | — | — | — | — | 1.481 | 1.436 | 1.674 1.576 | 48,5 48,5 | 27.900 26.000 | 26.950 | 26.950.000,00 0,21 | 6 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 6.851 6.843 | 55,0 55,0 | 151.000 150.000 | 102.258 | 102.257.687,24 0,80 | 7 | | |
| — | 0,0 | — | 7,42 | 8,17 | 4.593 | 2.825 | 745 | 2.360 | 4 | — | — | — | 43,5 43,5 | 109.000 112.000 | 110.500 | 110.500.000,00 0,86 | 8 | | |
| — | 3,1 | 3,4 | 20,69 | 7,92 | 17.115 | 3.576 | 2.089 | 15.669 | 7 | 12.265 | 11.616 | 11.951 11.750 | 50,5 50,5 | 255.000 252.000 | 253.500 | 253.500.000,00 1,97 | 9 | | |
| — | 3,7 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 53,5 53,5 | 74.700 74.400 | 74.550 | 74.550.000,00 0,58 | 10 | | |
| — | 0,0 | 5,0 | — | — | — | — | — | — | — | 24.472 | 24.239 | 24.032 24.639 | 52,5 52,5 | 553.000 543.000 | 548.000 | 548.000.000,00 4,27 | 11 | | |
| — | 0,5 | 7,3 | — | — | — | — | — | — | — | 2.273 | 3.514 | 3.791 3.712 | 43,5 43,5 | 74.700 70.200 | 72.450 | 72.450.000,00 0,56 | 12 | | |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 46,5 56,5 | 61.600 61.100 | 61.350 | 61.350.000,00 0,48 | 13 | | |
| — | 3,0 | 6,2 | 7,13 | 4,76 | 4.892 | 2.238 | 716 | 5.371 | 7 | 8.160 | 7.803 | 8.404 8.343 | 48,5 47,5 | 145.000 144.000 | 144.500 | 144.500.000,00 1,12 | 14 | | |
| — | 0,0 | 11,1 | 18,25 | 10,16 | 12.493 | 5.760 | 1908 | 12.123 | 7 | 11.281 | 11.351 | 10.553 10.452 | 58,5 58,5 | 260.000 264.000 | 262.000 | 262.000.000,00 2,04 | 15 | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | |
|---|---|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 85716 Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“ | 5–10gesch. Bürogebäude, 1 Staffageschoss, Tiefgarage | B | | B (85), K, H/G, I, A | 7/2004 | 2002 | 17.519 | 29.256 | 29.256 | — | ■ | ■ |
| Frankreich | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 92100 Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Le fauchaux, „KINETIK“ | 10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage | B | | B (90), K, H/G | 12/2011 | 2013 | 3.185 | 15.879 | 15.879 | — | ■ | ■ |
| 18 | 87000 Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“ | 2gesch. EKZ, Parkdeck – Teileigentum (87,98 %) – | E | | H/G (99), I, A | 7/2010 | 1980/2007–2008 | 13.028 | 15.068 | 15.068 | — | ■ | ■ |
| 19 | 13007 Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“ | 5–7gesch. Hotel | H | | H | 2/2005 | 2007 | 7.384 | 11.248 | 11.248 | — | ■ | ■ |
| 20 | 75013 Paris, ZAC Paris Rive Gauche, 106–112, avenue de France / 23–29, rue Neuve Tolbiac / 17–23, rue Olivier Messiaen / 26–32, voie EC 13, „France Avenue“ | 8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | B | | B (78), H/G, K, I | 12/2002 | 2005 | 3.456 | 21.139 | 21.139 | — | ■ | ■ |
| 21 | 75009 Paris, 52/56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“ | 8gesch. Bürogebäude, 1 Dachgeschoss, Tiefgarage | — | ■ | — | 7/2002 | 2006 | 6.201 | — | — | — | ■ | ■ |
| Niederlande | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | 1082 Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, LS Mahler 4, „UN-Studio“ | 22gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse | B | | B (96), H/G, I | 9/2007 | 2007/2009 | 415 | 24.533 | 24.533 | — | ■ | ■ |
| 23 | 1082 Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA „ITO“ | 24gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss | B | | B (97), H/G, A, F, I | 4/2014 | 2005 | 615 | 34.488 | 34.488 | — | ■ | ■ |
| 24 | 1082 Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA „SOM“ | 6gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss | B | | B (91), A, H/G, I | 4/2014 | 2005 | 432 | 17.453 | 17.453 | — | ■ | ■ |
| Spanien | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | 08019 Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“ | 14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (92), K, H/G, A | 12/2004 | 2005 | 1.990 | 22.516 | 22.516 | — | ■ | ■ |
| 26 | 08001 Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“ | 12gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | H | | H | 3/2013 | 2008 | 891 | 9.657 | 9.657 | — | ■ | ■ |
| Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | |
| Großbritannien | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“ | 13gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | B | | B (95), K, H/G, I | 1/2014 | 2009 | 3.000 | 24.981 | 24.981 | — | ■ | ■ |
| 28 | London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“ | 8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus | B | | B (89), H/G, A | 11/2017 | 2016/2017 | 1.998 | 10.036 | 10.036 | — | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|-----------------------------|--|---|-------------|---------------------------------------|--|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis | in EUR/in % | | | |
| — | 65,0 | 1,8 | — | — | — | — | — | — | — | 3.802 | 1.478 | 4.579 4.447 | 52,5 52,5 | 48.000 48.000 | 48.000 | 48.000.000,00 0,37 | 16 | | | |
| — | 0,0 | 2,7 | 4,57 | 5,67 | 1.549 | 3.020 | 514 | 1.755 | 4 | 7.395 | 6.672 | 7.237 7.177 | 64,3 64,3 | 131.000 130.000 | 130.500 | 130.500.000,00 1,02 | 17 | | | |
| — | 12,8 | 1,5 | 7,89 | 7,97 | 5.488 | 2.406 | 791 | 594 | 1 | 3.964 | 2.920 | 3.994 3.935 | 38,5 38,5 | 49.700 50.800 | 50.250 | 50.250.000,00 0,39 | 18 | | | |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 57,5 57,5 | 39.300 39.600 | 39.450 | 39.450.000,00 0,31 | 19 | | | |
| — | 0,1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 55,5 55,5 | 183.000 188.000 | 185.500 | 185.500.000,00 1,44 | 20 | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 18.376 18.602 | 55,0 55,0 | 399.000 400.000 | 360.332 | 360.331.507,71 2,82 | 21 | | | |
| — | 0,0 | 2,9 | — | — | — | — | — | — | — | 6.606 | 8.362 | 8.404 8.453 | 60,5 60,5 | 148.000 148.000 | 148.000 | 148.000.000,00 1,15 | 22 | | | |
| — | 0,1 | 4,3 | 12,68 | 7,34 | 10.534 | 2.147 | 1271 | 5.722 | 6 | 11.291 | 11.630 | 11.811 11.930 | 55,5 55,5 | 206.000 202.000 | 204.000 | 204.000.000,00 1,59 | 23 | | | |
| — | 0,3 | 5,5 | 5,23 | 7,38 | 4.331 | 899 | 525 | 2.361 | 7 | 4.624 | 5.070 | 5.140 5.237 | 55,5 55,5 | 87.100 86.500 | 86.800 | 86.800.000,00 0,68 | 24 | | | |
| — | 0,3 | 2,4 | — | — | — | — | — | — | — | 5.217 | 3.953 | 5.189 5.120 | 54,5 54,5 | 89.100 89.000 | 89.050 | 89.050.000,00 0,69 | 25 | | | |
| — | 0,0 | — | 1,36 | 3,68 | 704 | 661 | 145 | 495 | 4 | — | — | — | 48,5 48,5 | 45.900 48.000 | 46.950 | 46.950.000,00 0,37 | 26 | | | |
| 51,9 | 0,5 | 3,9 | 8,74 | 5,44 | 5.670 | 3.075 | 905 | 3.730 | 6 | 9.149 | 9.200 | 9.249 9.208 | 59,5 59,5 | 146.976 144.715 | 145.845 | 145.845.110,23 1,14 | 27 | | | |
| 46 | 0,0 | — | 12,02 | 6,45 | 8.465 | 3.552 | 1210 | 9.725 | 7 | — | — | — | 67,5 67,5 | 174.110 172.979 | 173.544 | 173.544.375,36 1,35 | 28 | | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ^{2 3)} | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|--|---|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Japan | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 150–0001 Tokio, Shibuya-ku, Jingumae 6–12–20, „J6 Front“ | 8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage | E | | H/G (65), B (34), K, A | 6/2014 | 2008 | 1.484 | 4.939 | 4.939 | — | ■ | ■ | ■ |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | 00–085 Warschau, Bielanska 12, „Senator“ | 6gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchsrecht – | B | | B (79), K, H/G, I, A | 5/2013 | 2012 | 5.932 | 25.509 | 25.509 | — | ■ | ■ | ■ |
| Schweiz | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“ | 7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | B | | B (99), A | 4/2009 | 2009–2011 | 6.195 | 20.583 | 20.583 | — | ■ | ■ | ■ |
| USA | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | 78759 Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“ | 4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden | B | | B (99), I, A | 8/2013 | 2001 | 46.531 | 33.264 | 33.264 | — | ■ | ■ | ■ |
| 33 | 02111 Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“ | Hotelkomplex bestehend aus 6gesch. und 11gesch. Gebäudeteilen, 2 Untergeschosse | H | | H | 12/2015 | 1904/1908/2015 | 1.294 | 12.542 | 12.542 | — | ■ | ■ | ■ |
| 34 | 75024 Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“ | 11gesch. Bürogebäude, Parkhaus | B | | B | 9/2018 | 2017 | 35.337 | 30.102 | 30.102 | — | ■ | ■ | ■ |
| 35 | 94105 San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“ | 33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (96), K, H/G, A | 6/2012 | 2008 | 3.187 | 51.794 | 51.794 | — | ■ | ■ | ■ |
| 36 | 98109 Seattle (Washington), 515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North, „Amazon Phase VI“ | 6gesch. Büro- und Einzelhandelsensemble bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage | B | | B (94), H/G, K | 12/2015 | 2014 | 7.703 | 36.715 | 36.715 | — | ■ | ■ | ■ |
| 37 | 20005 Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W. | 11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage | B | | B (89), H/G, K, I | 3/1996 | 1997/2014–2015 | 2.157 | 23.625 | 23.625 | — | ■ | ■ | ■ |
| Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien | | | | | | | | | | | | | | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | 1079 PC „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 16.794.009,99 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00 Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“ | 10gesch. Hotel- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – | H | | H (86), F, K | 12/2015 | 2014/2015 | 1.599 | 12.324 | 12.324 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| 47,5 | 0,0 | 0,5 | 5,95 | 4,57 | 981 | 4.974 | 538 | 3.467 | 6 | 6.821 | 6.928 | 7.061 7.171 | 58,5 58,5 | 161.211 160.447 | 160.829 | 160.828.617,56 1,25 | 29 | |
| — | 1,0 | 2,8 | 1,79 | 1,58 | 26 | 1.767 | 185 | 664 | 6 | 6.131 | 7.279 | 5.728 5.962 | 62,5 62,5 | 86.000 88.900 | 87.450 | 87.450.000,00 0,68 | 30 | |
| 46,7 | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — — | 61,5 61,5 | 117.766 122.366 | 120.066 | 120.066.243,45 0,93 | 31 | |
| 39,9 | 0,0 | 4,7 | 2,48 | 3,18 | 27 | 2.451 | 74 | 996 | 6 | 6.574 | 6.942 | 7.554 7.883 | 41,5 41,5 | 116.503 120.172 | 118.338 | 118.337.767,18 0,92 | 32 | |
| 53,3 | 0,0 | — | 3,45 | 2,1 | 183 | 3.271 | 404 | 2.160 | 7 | — | — | — — | 47,5 54,5 | 155.032 155.032 | 155.032 | 155.031.648,47 1,21 | 33 | |
| 54,1 | 0,0 | — | 3,35 | 2,49 | 0 | 3.349 | 334 | 2.989 | 8 | — | — | — — | 67,5 57,5 | 149.528 150.445 | 149.986 | 149.986.239,80 1,17 | 34 | |
| 38,7 | 0,4 | 4,9 | 6,49 | 1,86 | 26 | 6.469 | 96 | 1.499 | 4 | 32.087 | 30.457 | 38.967 38.970 | 58,5 58,5 | 517.384 526.557 | 521.970 | 521.970.461,43 4,06 | 35 | |
| 47,2 | 0,0 | — | 5,21 | 1,86 | 63 | 5.151 | 611 | 3.221 | 5 | — | — | — — | 54,5 54,5 | 295.386 288.047 | 291.716 | 291.716.356,30 2,27 | 36 | |
| — | 0,3 | 4,5 | — | — | — | — | — | — | — | 10.941 | 11.652 | 10.863 11.095 | 49,5 49,5 | 197.230 193.560 | 195.395 | 195.394.917,89 1,52 | 37 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 5.461.173.198,19 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 42,65 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 25.031.178,36 0,19 | 38 | |
| — | 0,0 | — | 1,28 | 3,43 | — | 1.280 | 128 | 800 | 6 | — | — | — — | 55,5 55,5 | 37.000 37.700 | 37.350 | | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ^{2 3)} | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|--|---|--|---|--|----------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 128.920.064,95 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.4.2002 (90 %) + 1.1.2009 (10 %) | 13581 Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“ | 2–11gesch. EKZ, Hotelnutzung im Objekt, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | E | H/G (77), K, F, I, H, B, A | 4/2002 1/2009 | 2001 | 50.547 | 65.521 | 65.521 | — | ■ | ■ | ■ |
| 40 | „Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 14.535.363,58 ⁸⁾ Beteiligung: 85 % erworben am: 11.4.2006 (60 %) + 30.9.2011 (25 %) | 45127 Essen, Limbecker Platz 1A, „Limbecker Platz“ | 5gesch. EKZ mit Parkebenen, 2 Untergeschosse | E | H/G (90), K, I, A | 5/2006 | 2006/ 2009 | 30.717 | 74.168 | 74.168 | — | ■ | ■ | ■ |
| 41 | „UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 73.461.018,63 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.5.2005 (93,99 %) + 1.6.2010 (6,00 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 49.251.396,82 | 51103 Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“ | 3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, mehrgesch. Parkdeck | E | H/G (85), K, I, A, B | 5/2005 | 2005 | 45.855 | 45.514 | 45.514 | — | ■ | ■ | |
| 42 | „Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Gesellschaftskapital: EUR 155.535.978,14 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.6.2011 (94,9 %) + 31.5.2017 (5,1 %) | 41460 Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“ | 3gesch. EKZ, Parkhaus | E | H/G (84), I, K, A | 7/2011 | 1974/ 2010 | 34.920 | 48.022 | 48.022 | — | ■ | ■ | |
| 43 | „EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 90.025.772,91 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2014 | 1120 Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“ | 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | B (85), K, I, H/G | 7/2014 | 2014 | 11.754 | 35.079 | 35.079 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|---|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | 0,97 | 0,68 | 637 | 333 | 44 | 1 | 1 | — | — | — | — | — | — | — | 328.359.470,62 2,56 | 39 |
| — | 1,3 | 3,8 | — | — | — | — | — | — | — | 18.362 | 17.942 | 18.061 17.853 | 42,5 42,5 | 324.000 322.000 | 323.000 | — | — | — |
| — | — | — | 1,07 | 0,83 | 0 | 1.072 | 107 | 232 | 2 | — | — | — | — | — | — | — | 220.112.822,02 1,71 | 40 |
| 39,9 | 4,7 | 5,5 | — | — | — | — | — | — | — | 22.752 | 21.454 | 22.801 22.417 | 47,5 47,5 | 430.000 430.000 | 430.000 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 223.271.634,76 1,74 | 41 |
| — | 5,7 | 4,2 | — | — | — | — | — | — | — | 14.942 | 14.914 | 15.430 15.093 | 45,5 45,5 | 265.000 260.000 | 262.500 | — | — | — |
| — | — | — | 5,18 | 2,3 | 491 | 4.690 | 606 | 1.052 | 3 | — | — | — | — | — | — | — | 230.216.226,10 1,79 | 42 |
| — | 4,1 | 3,2 | — | — | — | — | — | — | — | 14.619 | 13.393 | 13.609 13.091 | 51,5 51,5 | 228.000 222.000 | 225.000 | — | — | — |
| — | — | — | 3,19 | 3,31 | 820 | 2.366 | 258 | 2.075 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | 103.223.388,70 0,80 | 43 |
| — | 2,3 | 3,6 | 0,36 | 0,35 | 355 | — | 36 | 172 | 5 | 6.271 | 5.417 | 5.973 5.631 | 64,3 64,3 | 103.000 102.000 | 102.500 | — | — | — |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | |
|--|---|--|----------------------|--|-------------------------------|------------------|----------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 106.435,45 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 15.11.2010 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei | (siehe Nr. 38) (siehe Nr. 39) (siehe Nr. 40) (siehe Nr. 41) (siehe Nr. 42) (siehe Nr. 43) (siehe Nr. 59) (siehe Nr. 60) (siehe Nr. 51) (siehe Nr. 49) (siehe Nr. 50) (siehe Nr. 63) | | | | | | | | | | | |
| Belgien | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | „K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 89.034.779,64 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.3.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 67.275.000,00 Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“ | 1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | E | | H/G (82), K, A, I, W | 3/2010 | 2010 | 14.060 | 35.492 | 33.357 | 2.135 | ■ | ■ |
| 46 | „Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 54.267.903,46 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.1.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 56.000.000,00 Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“ | 2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss | E | | H/G (96), I, A, B | 1/2004 8/2019 | 2004/ 2016 | 178.355 | 26.801 | 26.801 | — | ■ | ■ |
| Finnland | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | „Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 25.025.453,54 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 2.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.700.000,00 Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“ | 5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | B | | B (88), K, I, A | 3/2015 | 2014 | 4.393 | 10.887 | 10.887 | — | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 88.913,24 0,00 | 44 |
| — | — | — | 5,61 | 5,01 | 31 | 5.580 | 563 | 281 | 1 | — | — | — | — | — | — | — | 69.741.947,44 0,54 | 45 |
| — | 23,1 | 3,3 | — | — | — | — | — | — | — | 10.791 | 7.160 | 9.252 9.673 | 50,5 50,5 | 144.000 139.000 | 141.500 | — | — | — |
| — | — | — | 1,09 | 2 | 0 | 1.092 | 109 | 775 | 2 | — | — | — | — | — | — | — | 169.412.175,00 1,32 | 46 |
| — | 4,9 | 2,6 | — | — | — | — | — | — | — | 17.480 | 14.208 | 14.904 15.011 | 41,8 41,8 | 231.000 222.000 | 226.500 ¹⁰⁾ | — | — | — |
| — | — | — | 3,11 | 3,33 | 1.854 | 1.256 | 312 | 1.719 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | 47.785.194,52 0,37 | 47 |
| — | 0,0 | 2,7 | — | — | — | — | — | — | — | 4.622 | 4.077 | 4.473 4.277 | 64,5 64,5 | 93.400 93.000 | 93.200 | — | — | — |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ^{2 3)} | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|--|---|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|--|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Frankreich | | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | „OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 255.387.162,38 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 121.000.000,00 | 14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (96), K, I, A | 12/1999 | 2001 | 4.251 | 32.185 | 32.185 | — | ■ | ■ | ■ |
| 75012 | Paris, 42 – 50, quai de la Rapée, „Central Seine“ | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | „SPPICAV OPCU UIR II“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 20.379.903,99 ⁹⁾ Beteiligung: 80,01 % erworben am: 21.7.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.747.280,32 | 1gesch. EKZ | E | | H/G (95), A, I | 7/2011 | 1986/ 1998/2004 1992/ 2011–2012 | 102.416 | 17.603 | 17.603 | — | ■ | | |
| 33600 | Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“ | | | | | | | | | | | | | |
| Irland | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | „Uni Immo Ireland plc“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 266.662.194,45 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹⁾ erworben am: 22.4.2015 | 8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (96), K, I | 5/2015 | 2009/ 2013 | 2.376 | 11.426 | 11.426 | — | ■ | ■ | ■ |
| a) | Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“ | | | | | | | | | | | | | |
| b) | Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“ | 8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (95), K, I | 5/2015 | 2009/ 2015 | 2.636 | 11.858 | 11.858 | — | ■ | ■ | ■ |
| 51 | „Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 205.995.708,08 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.7.2019 | 6gesch. Bürogebäude, 1 Staffel- geschoss, Tiefgarage | B | | B | 8/2019 | 2018 | 3.800 | 14.848 | 14.848 | — | ■ | ■ | |
| | Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“ | | | | | | | | | | | | | |
| Italien | | | | | | | | | | | | | | |
| 52 | „Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 21.596.012,40 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.500.000,00 | 1gesch. EKZ | E | | H/G | 12/2007 | 2007 | 17.110 | 9.902 | 9.902 | — | ■ | ■ | |
| 27100 | Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“ | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | „Nisa s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 28.305.429,91 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 24.4.2017 | 2gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (70,30 %) – | E | | H/G (91), F, A | 4/2017 | 2005 | 108.001 | 35.401 | 35.401 | — | ■ | ■ | ■ |
| 47924 | Rimini, Via Caduti di Nassiriya, 20, „Le Befane“ | | | | | | | | | | | | | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 164.085.547,78 1,28 | 48 |
| — | 0,0 | 0,9 | — | — | — | — | — | — | — | 17.273 | 14.486 | 15.934 15.808 | 51,5 51,5 | 278.000 278.000 | 278.000 | — | — | — |
| — | — | — | 0,91 | 2,8 | 2 | 911 | 102 | 195 | 3 | — | — | — | — | — | — | — | 8.180.443,37 0,06 | 49 |
| 70,4 | 5,3 | 1,7 | 4,18 | 8,47 | 4.177 | — | 418 | 882 | 3 | 4.114 | 3.651 | 3.947 3.558 | 47,5 47,5 | 50.100 48.500 | 49.300 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 242.542.165,00 1,89 | 50 |
| — | 0,0 | — | 2,56 | 1,1 | 90 | 2.465 | 154 | 1.111 | 5 | — | — | — | 59,5 59,5 | 116.000 115.000 | 115.500 | — | — | a) |
| — | 0,0 | — | 5,82 | 2,47 | 4.660 | 1.160 | 582 | 3.298 | 4 | — | — | — | 59,5 59,5 | 121.000 119.000 | 120.000 | — | — | b) |
| — | — | — | 1,97 | 1,02 | 27 | 1941 | 17 | 1.951 | 10 | — | — | — | — | — | — | — | 204.886.000,00 1,59 | 51 |
| — | 0,0 | 11,7 | 12,01 | 6,25 | 11.528 | 485 | 100 | 11.913 | 10 | 5.047 | 5.015 | 8.758 8.758 | 69,0 69,0 | 193.400 192.500 | 192.136 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 26.680.922,21 0,21 | 52 |
| — | 5,2 | 2,7 | — | — | — | — | — | — | — | 4.291 | 3.168 | 3.795 3.809 | 47,5 47,5 | 54.400 54.500 | 54.450 | — | — | — |
| — | — | — | 4,21 | 1,52 | 140 | 4.068 | 429 | 3.217 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | 138.747.367,43 1,08 | 53 |
| 42,1 | 0,4 | 2,9 | — | — | — | — | — | — | — | 19.271 | 14.752 | 15.937 15.933 | 45,5 45,5 | 274.000 272.000 | 273.000 | — | — | — |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|--|--|--|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Luxemburg | | | | | | | | | | | | | | |
| 54 | „Landmark S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 6.375.646,65 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.500.000,00 2540 Luxemburg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“ | 5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | B | | B (78), H/G, K, I | 12/2007 | 2007 | 3.571 | 9.108 | 9.108 | — | ■ | ■ | ■ |
| 55 | „Immo Steichen S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 4.819.720,97 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.9.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.307.397,83 2540 Luxemburg, 15, rue Edward Steichen, „PIXEL“ | 6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | B | | B (81), H/G, K, I, A | 9/2006 | 2007 | 3.201 | 8.170 | 8.170 | — | ■ | ■ | ■ |
| Niederlande | | | | | | | | | | | | | | |
| 56 | „OVIESA PROJECTA B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR –3.519.298,33 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „OVIESA Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019 1031 Amsterdam, Bercy laan 305, KP „Y-Towers Hotel“ | (siehe Nr. 58) 33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – | — | ■ | — | 9/2019 | — | 3.750 | — | — | — | ■ | ■ | |
| 57 | „OVIESA RESIDENTIA B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR –812.233,65 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „OVIESA Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019 1031 Amsterdam, Bercy laan 305, KP „Y-Towers Wohnen“ | (siehe Nr. 58) 30gesch. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage – Erbbaurecht – | — | ■ | — | 9/2019 | — | 3.750 | — | — | — | ■ | ■ | |
| 58 | „OVIESA Holding B.V.“, Amsterdam ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR –4.784.034,25 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100 % an • „OVIESA PROJECTA B.V.“, Amsterdam • „OVIESA RESIDENTIA B.V.“, Amsterdam | (siehe Nr. 62) (siehe Nr. 56) (siehe Nr. 57) | | | | | | | | | | | | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 44.236.144,62 0,34 | 54 |
| — | 0,0 | 4,1 | — | — | — | — | — | — | — | 3.883 | 3.919 | 3.784 3.825 | 57,5 57,5 | 72.400 72.100 | 72.250 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 38.081.987,10 0,30 | 55 |
| — | 0,0 | 2,1 | — | — | — | — | — | — | — | 2.988 | 2.582 | 3.099 3.148 | 57,5 57,5 | 58.800 58.900 | 58.850 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0,00 0,00 | 56 |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 97.926 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0,00 0,00 | 57 |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 34.274 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0,00 0,00 | 58 |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ^{2 3)} | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|---|--|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Österreich | | | | | | | | | | | | | | |
| 59 | „SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 81.637.934,57 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.4.2015 1190 Wien, Muthgasse 24–28, „Space2Move AB“ | 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (91), K, H/G, A, I | 4/2015 | 2013 | 6.836 | 27.958 | 27.958 | — | ■ | ■ | ■ |
| 60 | „SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 74.414.350,27 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2015 1190 Wien, Nussdorfer Lände 17–19, „Space2Move C“ | 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (91), K, I, A | 6/2015 | 2015 | 6.222 | 23.698 | 23.698 | — | ■ | ■ | ■ |
| 61 | „Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und BetriebsgmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 20.868.573,77 ⁸⁾ Beteiligung: 99,90 % ¹¹⁾ erworben am: 14.11.2008 1220 Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“ | 6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht – | H | | H | 11/2008 | 2006/ 2007 | 2.677 | 17.168 | 17.168 | — | ■ | ■ | ■ |
| 62 | „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 7.604.244,30 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100 % an • „OVIESA Holding B.V.“, Amsterdam (siehe Nr. 58) | | | | | | | | | | | | | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Australien | | | | | | | | | | | | | | |
| 63 | „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne ¹²⁾ Gesellschaftskapital: EUR 137.781.565,12 ⁹⁾ ¹³⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 21.2.2014 4101 Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“ | 15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | B | | B (71), H/G, K, A, I | 4/2014 | 2016 | 6.329 | 28.152 | 28.152 | — | ■ | ■ | ■ |
| Jersey | | | | | | | | | | | | | | |
| 64 | „Watermark Place Oxford One Investment Limited“, St. Helier Gesellschaftskapital: EUR 150.575.694,74 ⁸⁾ Beteiligung: 50 % erworben am: 2.6.2015 Gesellschafterdarlehen: GBP 27.000.000,00 London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“ | 12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | B | | B (97), I, H/G, K | 6/2015 | 2009 | 10.008 | 50.400 | 50.400 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | 1,76 | 1,86 | 39 | 1.718 | 181 | 994 | 4 | — | — | — | — | — | — | — | 92.648.375,39 0,72 | 59 |
| — | 0,2 | 13,3 | — | — | — | — | — | — | — | 5.014 | 5.221 | 4.105 4.105 | 62,5 62,5 | 93.700 91.000 | 92.350 | — | — | — |
| — | — | — | 1,62 | 1,8 | 39 | 1.577 | 166 | 939 | 4 | — | — | — | — | — | — | — | 90.757.304,10 0,71 | 60 |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 65,5 65,5 | 89.400 88.600 | 89.000 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 42.939.372,01 0,33 | 61 |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 56,5 56,5 | 41.300 40.300 | 40.800 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 124.764.768,04 0,97 | 62 |
| — | — | — | 2,83 | 1,96 | 0 | 2.831 | 326 | 1.617 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | 140.051.257,87 1,09 | 63 |
| — | 0,0 | — | 2,52 | 1,83 | — | 2.523 | 252 | 1.829 | 6 | — | — | — | 57,3 57,3 | 136.147 136.147 | 136.147 | — | — | — |
| — | — | — | 4,72 | 5 | 47 | 4.675 | 489 | 2.720 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | 97.463.813,25 0,76 | 64 |
| 53,1 | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 59,5 59,5 | 557.377 561.899 | 559.638 | — | — | — |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ^{2 3)} | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | Objektzertifizierung |
|---|---|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Malaysia | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | „UIR MALAYSIA OFFICE 1 SDN. BHD.“, Kuala Lumpur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 3.061.321,32 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 9.8.2010 | | | | | | | | | | | | | |
| Mexiko | | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | „Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 2.816.779,31 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006 Gesellschafterdarlehen: USD 12.200.000,00 11000 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“ | 5gesch. Bürogebäude | B | | B (92), K, I, A | 4/2006 | 1994 | 2.572 | 8.764 | 8.764 | — | ■ | ■ | |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | |
| 67 | „Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 191.244.918,47 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2017 54–204 Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“ | 2gesch. EKZ – Erbbaurecht – | E | | H/G (96), F, I, A | 12/2017 | 2007/2015 | 241.090 | 99.077 | 99.077 | — | ■ | ■ | |
| 68 | „Duson Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 23.080.552,32 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 28.2.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.800.000,00 31–101 Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“ | 6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht – | H | | H | 7/2009 | 2003 | 2.503 | 14.637 | 14.637 | — | ■ | ■ | ■ |
| Schweden | | | | | | | | | | | | | | |
| 69 | „UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 59.470.747,09 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 20.2.2018 Gesellschafterdarlehen: SEK 563.000.000,00 169 79 Solna, Dalvägen 24 – 26, 28 A – B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“ | 9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | B | | B (95), K, I, H/G, A | 6/2018 | 2017 | 4.744 | 17.868 | 17.868 | — | ■ | ■ | ■ |
| Singapur | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | „Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 90.413.593,54 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.10.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 6.680.000.000,00 150–0044 Tokio, Shibuya-ku, Maruyamacho 14 – 1 – 2, „Shibuya Prime Plaza“ | 13gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus | B | | B (93), H/G | 11/2008 | 2007 | 1.805 | 7.827 | 7.827 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁴⁾⁵⁾⁶⁾ | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁴⁾⁵⁾ | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ⁴⁾⁵⁾ | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|---|---|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | | | 3,00 | 4,51 | 827 | 2.171 | 481 | 571 | 3 | | | | | | | 2.863.802,49 0,02 | 65 |
| — | | | — | — | — | — | — | — | — | | | | | | | 21.539.306,27 0,17 | 66 |
| — | 10,0 | 1,6 | — | — | — | — | — | — | — | 2.439 | 2.097 | 2.275 2.229 | 34,5 34,5 | 28.988 28.713 | 28.851 | | |
| 46 | | | 8,08 | 4,08 | 824 | 7.253 | 747 | 6.743 | 8 | | | | | | | 203.339.799,28 1,58 | 67 |
| — | 0,9 | 4,0 | — | — | — | — | — | — | — | 20.987 | 19.895 | 20.886 20.408 | 53,5 50,5 | 385.000 381.000 | 383.000 | | |
| — | | | 0,98 | 6,03 | 141 | 837 | 78 | 0 | 5 | | | | | | | 26.325.322,03 0,20 | 68 |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 43,5 43,5 | 44.400 44.800 | 44.600 | | |
| — | | | 1,49 | 1,23 | 82 | 1.411 | 183 | 1.308 | 9 | | | | | | | 58.962.706,45 0,46 | 69 |
| — | 0,0 | 7,2 | — | — | — | — | — | — | — | 7.735 | 4.561 | 4.566 4.564 | 67,5 57,5 | 113.826 111.960 | 112.893 | | |
| — | | | 1,46 | 1,99 | 67 | 1.389 | 213 | 24 | 1 | | | | | | | 91.925.818,49 0,72 | 70 |
| — | 13,5 | 2,4 | 4,57 | 3,29 | 1.641 | 2.933 | 114 | — | — | 5.914 | 8.152 | 8.326 8.306 | 47,5 47,5 | 149.071 152.297 | 150.684 | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | |
|---|--|--|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | Objektzertifizierung |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Türkei | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | „Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim Anonim Şirketi“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 34.947.406,53 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 22.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.500.000,00 | 38000 Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“ | E | | H/G (93), F, A, I, B | 8/2007 | 2001–2012 | 75.536 | 67.147 | 67.147 | — | ■ | ■ | ■ |
| USA | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | „101 Seaport Blvd LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 245.721.878,89 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 21.3.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 210.000.000,00 | 02210 Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“ | B | | B (87), K, I | 4/2016 | 2015 | 3.950 | 40.957 | 40.957 | — | ■ | ■ | ■ |
| 73 | „360 N. Michigan Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 157.998.048,05 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.4.2016 | 60601 Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“ | H | | H | 4/2016 | 1923/2016 | 1.961 | 36.272 | 36.272 | — | ■ | ■ | ■ |
| 74 | „111 South Wacker LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 73.393.062,07 ⁸⁾ Beteiligung: 98,36 % erworben am: 27.2.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 220.000.000,00 | 60606 Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“ | B | | B (92), K, A, H/G, I | 11/2005 | 2005 | 3.019 | 99.547 | 99.547 | — | ■ | ■ | ■ |
| 75 | „1000 Main LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 163.711.416,53 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über • „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) erworben am: 31.3.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.000.000,00 | 77002 Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“ | B | | B (84), K, H/G, A | 3/2015 | 2003 | 5.958 | 77.775 | 77.775 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)} | Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|--|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 124.524.192,16 0,97 | 71 |
| — | 10,7 | 2,4 | — | — | — | — | — | — | — | 12.184 | 12.023 | 15.182 15.124 | 52,3 52,3 | 152.000 151.000 | 151.500 | | | |
| — | — | — | 4,49 | 0,96 | 49 | 4.317 | 434 | 3.215 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | 248.290.741,68 1,93 | 72 |
| — | 0,0 | 6,7 | 2,97 | 0,71 | — | 2.970 | 297 | 1.955 | 6 | 20.315 | 21.194 | 19.304 19.398 | 65,5 65,5 | 432.070 439.409 | 435.740 | | | |
| — | — | — | 3,19 | 0,68 | 0 | 3.186 | 368 | 2.093 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | 158.158.884,50 1,23 | 73 |
| 48,5 | 0,0 | — | 1,73 | 0,64 | — | 1.731 | 159 | 1.169 | 6 | — | — | — | 46,5 46,5 | 284.378 282.543 | 283.460 | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 281.131.774,50 2,19 | 74 |
| 0,7 | 9,0 | 7,0 | — | — | — | — | — | — | — | 22.949 | 30.278 | 30.191 29.031 | 55,5 55,5 | 495.367 509.128 | 502.248 | | | |
| — | — | — | 7,85 | 1,68 | 39 | 7.815 | 960 | 4.321 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | 167.526.681,28 1,30 | 75 |
| 34,1 | 17,2 | 5,9 | — | — | — | — | — | — | — | 11.918 | 20.017 | 24.364 24.433 | 43,5 43,5 | 361.435 359.600 | 360.517 | | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾ | Art der Nutzung ²⁾ | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² ³⁾ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | Objektzertifizierung |
|--|---|--|----------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------|--|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| USA | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | „140 BW LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 132.656.495,96 ⁸⁾ Beteiligung: 99,95 % ¹¹⁾ erworben am: 7.4.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 235.000.000,00 10005 New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“ | 50gesch. Bürogebäude, 3 Unter- geschosse, 1 Staffelgeschoss | B | | B (97), A, F, H/G, I | 4/2004 | 1967 | 4.212 | 112.991 | 112.991 | — | ■ | ■ | ■ |
| 77 | „1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 43.665.062,62 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.1.2017 98101 Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“ | 16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss | H | | H | 3/2017 | 2015 | 1.407 | 14.200 | 14.200 | — | ■ | ■ | |
| 78 | „Midtown21 LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 170.815.240,81 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 18.5.2017 98101 Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“ | 21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage | B | | B (88), K, H/G, I | 6/2017 | 2016 | 1.895 | 34.695 | 34.695 | — | ■ | ■ | ■ |
| 79 | „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 163.819.013,64 ⁸⁾ Beteiligung: 99,88 % ¹¹⁾ erworben am: 31.3.2015 Die Gesellschaft hält 100 % an • „1000 Main LLC“, Seattle (Washington) | (siehe Nr. 75) | | | | | | | | | | | | |
| Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | | | | | | | | | | | |
| Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt | | | | | | | | | | | | | | |

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.7 „Immobilienaktivitäten“.

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

³⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁵⁾ Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

⁶⁾ Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

⁷⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

⁸⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁹⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹⁰⁾ Inkl. Zukauf der Grundstücke T1 und T2. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 15.

¹¹⁾ Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100 %.

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

¹³⁾ Davon EUR 137.644.190,77 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen Unilmmo: Europa gehalten werden.

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾ | Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5)} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾ | Rest- nutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾ | | Anteil am Fondsvermögen (netto) | Lfd. Nr. |
|---|---|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------------------|--|--|---|--|---|------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| | | | gesamt in Mio. EUR | gesamt in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern in TEUR | davon Sonstige in TEUR | im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | | | | Gutachter 1/ Gutachter 2 | Gutachter 1/ Gutachter 2 | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 389.315.072,73 3,03 | 76 |
| — | 5,0 | 4,8 | — | — | — | — | — | — | — | 51.772 | 55.591 | 66.663 65.177 | 40,5 40,5 | 600.862 598.110 | 599.486 | — | — | — |
| — | — | — | 1,00 | 1,23 | 0 | 1000 | 109 | 764 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | 46.475.552,70 0,36 | 77 |
| 47,6 | 0,0 | — | 1,12 | 1,40 | — | 1.121 | 112 | 841 | 7 | — | — | — | 55,5 55,5 | 84.396 83.112 | 83.754 | — | — | — |
| — | — | — | 3,26 | 1,08 | 49 | 3.216 | 352 | 2.508 | 8 | — | — | — | — | — | — | — | 174.237.467,98 1,36 | 78 |
| 46,5 | 0,0 | — | 2,39 | 0,82 | — | 2.389 | 238 | 1.854 | 7 | — | — | — | 67,5 67,5 | 308.229 303.642 | 305.935 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0,00 0,00 | 79 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 4.867.925.541,47 38,02 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 10.329.098.739,66 80,67 | | |

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

| Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I | | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|--|--------------------------|--------------------------------------|
| Immobilienvermögen gesamt | 10.329.098.739,66 | 80,67 |

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

| | Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend | Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend | Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend | Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2019) | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|--|---|--|---|-----------------------------------|--------------------------------------|
| I. Bankguthaben | | | | 843.326.973,62 | 6,59 |
| II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196370) | 5.299,29 | 12.380,65 | 36.751,24 | 1.665.566.106,16 | 13,00 |
| Zwischensumme | | | | 2.508.893.079,78 | 19,59 |

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2019 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

²⁾ Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa 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 | 45.023.873,32 | 111.496.901,57 3.970.908,63 | 115.698.586,70 | 0,90 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 825.203.501,19 | | 1.310.784.576,16 | 10,24 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | 261.293,48 | | 850.479,33 | 0,01 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 46.469.235,78 | 76.525.504,27 40.018.080,72 | 116.543.584,99 | 0,91 |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften | 62.256.769,39 | 20.053.851,18 1.341.351,13 | 112.253.174,82 | 0,88 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | -838.457.509,36 | — | -838.457.509,36 | -6,55 |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | -2.761.840,41 | | -8.499.279,62 | -0,07 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | -81.764.953,17 | | -158.576.545,77 | -1,24 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften | -1.899.802,17 | -1.097.983,28 -187.745.100,00 | -197.793.185,87 | -1,54 |
| III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | -329.515.244,16 | | -486.440.841,93 | -3,80 |
| Zwischensumme | | | -33.636.960,55 | -0,26 |
| Fondsvermögen (netto) | | | 12.804.354.858,89 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | | | 55,29 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | | 231.587.552 |

| Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten | Nominal in Währung | Kurswert Verkauf in EUR | Kurswert Stichtag in EUR | Vorläufiges Ergebnis in EUR |
|--|--------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| AUD | 236.000.000 | 93.807.096,47 | 144.884.206,47 | -579.634,66 |
| CHF | 55.800.000 | 82.058.489,23 | 51.434.813,97 | -1.139.868,32 |
| GBP | 278.000.000 | 308.168.575,25 | 312.540.258,80 | -6.525.198,53 |
| JPY | 28.700.000.000 | 245.299.182,58 | 243.451.286,56 | -7.971.297,33 |
| SEK | 1.200.000.000 | 201.051.322,07 | 111.773.987,52 | 869.213,82 |
| USD | 3.253.500.000 | 2.767.052.688,51 | 2.938.109.652,36 | -171.056.963,85 |
| Sicherungsgeschäfte gesamt | | 3.697.437.354,11 | 3.802.194.205,68 | -186.403.748,87 |

| Erläuterungen zu Finanzinstrumenten | Käufe (Kurswert) in TEUR | Verkäufe (Kurswert) in TEUR |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden | 3.344.256,65 | 3.150.004,52 |

| Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften | Gewinne in EUR | Verluste in EUR |
|--|---------------------|-----------------------|
| Devisentermingeschäfte | 8.475.069,39 | 202.727.198,80 |
| Non-Deliverable-Forwards | — | — |
| Summe | 8.475.069,39 | 202.727.198,80 |

| Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2019 ¹⁾ | |
|--|----------------------|
| Australischer Dollar | 1 EUR = AUD 1,6159 |
| Britisches Pfund | 1 EUR = GBP 0,8845 |
| Japanischer Yen | 1 EUR = JPY 117,7962 |
| Malaysischer Ringgit | 1 EUR = MYR 4,5621 |
| Mexikanischer Peso | 1 EUR = MXN 21,5208 |
| Polnischer Zloty | 1 EUR = PLN 4,3702 |
| Schwedische Krone | 1 EUR = SEK 10,7181 |
| Schweizer Franken | 1 EUR = CHF 1,0869 |
| Singapur-Dollar | 1 EUR = SGD 1,5072 |
| US-Dollar | 1 EUR = USD 1,0901 |

¹⁾ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der von Thomson Reuters und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Devisenkurssicherung

| Übersicht | Vermögenswerte | | | | | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % | Währungsrisiko | |
|-----------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| | in Landeswährung in Mio. (brutto) | davon Kredite in % | davon Devisentermingeschäfte in % | davon Non-Deliverable-Forwards in % | davon ungesichert in % | | Offene Währungspositionen (in TEUR) | Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in % |
| AUD | 242,8 | 0,0 | 97,2 | — | 2,8 | 1,2 | 6.794,1 | 0,03 |
| CHF | 121,5 | 50,2 | 45,9 | — | 3,8 | 0,9 | 4.289,7 | 0,03 |
| GBP | 415,3 | 33,1 | 66,9 | — | 0,0 | 3,7 | -347,9 | 0,00 |
| JPY | 38.242,6 | 23,5 | 75,0 | — | 1,4 | 2,5 | 4.606,0 | 0,04 |
| MXN | 2,3 | 0,0 | 0,0 | — | 100,0 | 0,0 | 108,8 | 0,00 |
| MYR | 17,5 | 0,0 | 0,0 | — | 100,0 | 0,0 | 3.826,9 | 0,03 |
| PLN | 41,6 | 0,0 | 0,0 | — | 100,0 | 0,1 | 9.518,9 | 0,07 |
| SEK | 1.236,6 | 0,0 | 97,0 | — | 3,0 | 0,9 | 3.413,2 | 0,03 |
| SGD | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 100,0 | 0,0 | 1,8 | 0,00 |
| USD | 3.875,8 | 15,5 | 83,9 | — | 0,6 | 27,8 | 20.461,3 | 0,16 |

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) | 9.192,50 | | 9.192,50 | |
| 6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung) | 477.607,31 | | 476.804,08 | |
| 7. Erträge aus Investmentanteilen | | | 6.982.735,22 | |
| 8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften | | | — | |
| 9. Abzug ausländischer Quellensteuer | | | — | |
| 10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) | 66.661.649,45 | | 91.746.406,59 | |
| 11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | 106.223.586,88 | | 264.329.290,78 | |
| 12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 56.767.609,11 | | 172.676.605,13 | |
| 13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung) | — | | — | |
| Summe der Erträge | | | | 536.221.034,30 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | –69.900.655,73 | |
| a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung) | –18.553.680,85 | –30.658.364,21 | | |
| b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) | –3.215.622,23 | –20.716.642,67 | | |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) | –1.897.497,33 | –10.722.608,28 | | |
| d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) | –3.491.282,62 | –7.803.040,57 | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung) | –544.972,08 | | –544.972,08 | |
| 3. Inländische Steuern | | | –16.719.171,16 | |
| 4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung) | 303.726,76 | | –10.058.580,26 | |
| 5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung) | –24.241.923,28 | | –24.915.141,30 | |
| 6. Verwaltungsvergütung | | | –113.960.808,31 | |
| 7. Verwahrstellenvergütung | | | — | |
| 8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | — | |
| 9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung) | –18.913,27 | –1.763.831,84 | –2.571.811,31 | |
| Summe der Aufwendungen | | | | –238.671.140,15 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | | 297.549.894,15 |

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | | |
| a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | 35.181.659,30 | 37.736.691,24 | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 83.747,57 | 225.992,77 | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung) | — | — | | |
| d) Sonstiges (davon in Fremdwährung) | 8.475.069,39 | 8.475.069,39 | | |
| Zwischensumme | | | 46.437.753,40 | |
| 2. Realisierte Verluste | | | | |
| a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | — | 50.730,23 ¹⁾ | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | — | -330.874,66 | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung) | — | -8.033.747,99 | | |
| d) Sonstiges (davon in Fremdwährung) | -202.727.198,80 | -202.727.198,80 | | |
| Zwischensumme | | | -211.041.091,22 | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | | -164.603.337,82 |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | | 21.307.383,54 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 154.253.939,87 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 496.370.850,42 | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | -300.708.909,79 | |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 195.661.940,63 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 349.915.880,50 |

¹⁾ Der positive realisierte Verlust resultiert aus einer nachträglichen Kaufpreisanpassung eines im Vorjahr mit realisiertem Verlust verkauften Objektes.

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um TEUR 288,4 auf TEUR 486,0.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 7,0 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577. Insgesamt verringerten sich die Erträge aus Investmentanteilen gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,1 Mio.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 91,7 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 64,6 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-

Gesellschaften sowie EUR 17,1 Mio. durch eine Steuererstattung aus den USA.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,5 Mio. auf EUR 264,3 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 79,2 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 25,1 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 22,8 Mio. auf Objekte in den Niederlanden, EUR 14,0 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 8,3 Mio. auf Objekte in Spanien, EUR 7,1 Mio. auf ein Objekt in Japan, EUR 6,1 Mio. auf ein Objekt in Polen und EUR 5,9 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 56,0 Mio. auf EUR 172,7 Mio.



Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,1 Mio. auf EUR 30,7 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 20,7 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 10,7 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 11,3 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 5,4 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 7,8 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 5,9 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 16,7 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 10,1 Mio. aus. Bei den „Ausländischen Steuern“ ausgewiesenen „davon in Fremdwährung“ mit EUR 303.726,76 sind negativ dargestellt und stellen summiert über alle Fremdwährungen einen Steuererstattungsanspruch da. Dieser ist durch Steuererstattungsansprüche in den USA begründet.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ belaufen sich auf insgesamt EUR 24,9 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 98,5 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Abs. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§10 Abs. 4 BAB) in Höhe von EUR 15,5 Mio. entnommen, die mit 0,125 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 % lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 12,4 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,8 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 115,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,93 %.

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 37,7 Mio., die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,2 Mio., die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ in Höhe von EUR –0,1 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,3 Mio. resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 0,0 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 8,0 Mio. ergeben sich aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den durchschnittlichen Kursen beim Ankauf und Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 8,5 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 202,7 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkurschwankungen in Höhe von EUR 210,9 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR –117,0 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Europa ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –100,3 Mio.

Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ in Höhe von EUR 21,3 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

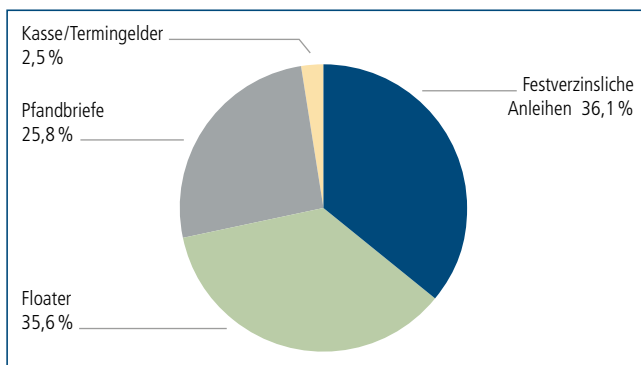
1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

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

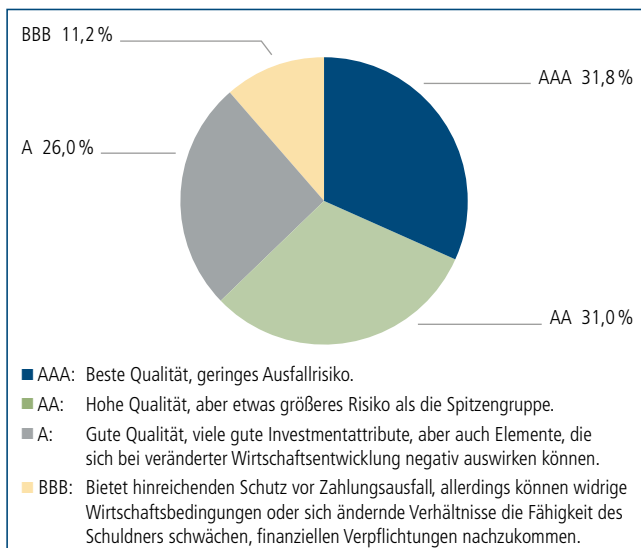
Im Berichtszeitraum vom 1.10.2018 bis 30.9.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilienerwerben wurden Kredite in Höhe von EUR 1.916,9 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,9 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 15,2 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Durchschnittskupon | 0,32% |
| Durchschnittsrendite | -0,29% |
| Durchschnittliche Restlaufzeit | 2,0 Jahre |

Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

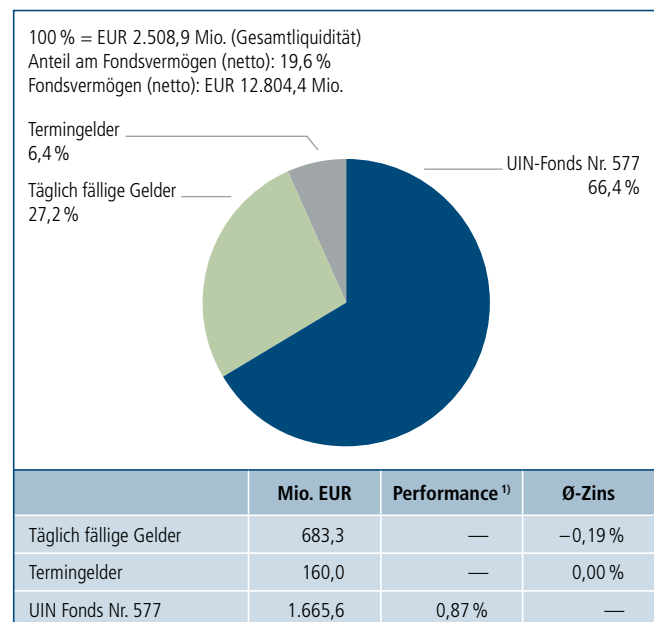
| Kategorie | Kreditvolumen (gesamt) | Fremdfinanzierungsquote in % |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|
| EUR-Kredite (Ausland) | 318.752 | 2,5 |
| EUR-Kredite (Inland) | 145.710 | 1,2 |
| CHF-Kredite ²⁾ | 56.123 | 0,4 |
| GBP-Kredite ²⁾ | 323.415 | 2,6 |
| JYP-Kredite ²⁾ | 76.403 | 0,6 |
| USD-Kredite ²⁾ | 996.451 | 7,9 |
| Summe³⁾ | 1.916.854 | 15,2 |

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

²⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2019 bewertet.

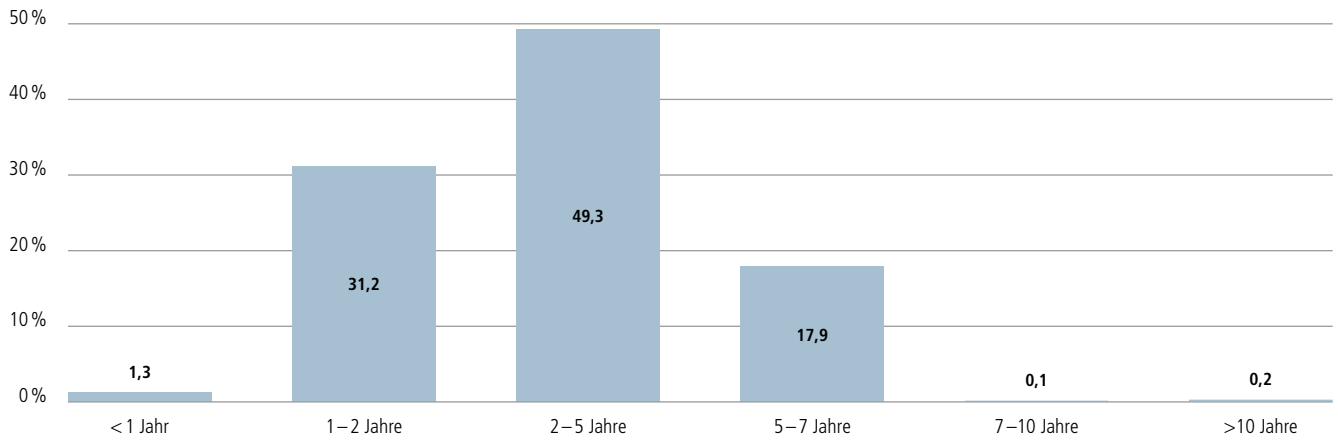
³⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 689.951, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.10.2018 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

| | Deutschland | Frankreich | Großbritannien | Niederlande | Österreich | Polen | USA | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|--|-------------|------------|----------------|-------------|------------|------------|------------|-------------------|------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | |
| Bruttoertrag | 5,4 | 3,9 | 4,5 | 6,6 | 6,0 | 6,2 | 6,1 | 6,8 | 6,1 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -1,3 | -0,6 | -0,4 | -1,7 | -0,1 | -0,4 | -1,6 | -1,0 | -1,2 |
| Nettoertrag | 4,1 | 3,3 | 4,1 | 4,8 | 5,9 | 5,8 | 4,5 | 5,8 | 4,9 |
| Wertveränderungen | 1,3 | -0,7 | -0,9 | 11,2 | 0,6 | -1,6 | 2,1 | -1,7 | 1,0 |
| Ertragsteuern | 0,0 | -0,5 | -0,3 | -0,5 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | -0,7 | -0,4 |
| Latente Steuern | -0,5 | -0,1 | 0,0 | -2,5 | 0,0 | -0,5 | -1,2 | -0,3 | -0,7 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 4,9 | 2,1 | 2,9 | 13,1 | 6,5 | 3,8 | 5,3 | 3,1 | 4,8 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 4,9 | 2,1 | 2,9 | 13,1 | 6,5 | 5,2 | 6,6 | 3,2 | 5,2 |
| Währungsänderung | 0,0 | 0,0 | -1,4 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -3,5 | -0,2 | -1,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 4,9 | 2,1 | 1,5 | 13,1 | 6,5 | 5,1 | 3,0 | 3,0 | 4,2 |
| II. Liquidität | | | | | | | | | 0,6 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | | | | | | | | | 3,4 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI) | | | | | | | | | 2,5 |

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|------------|-------------|-------------|------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 6,1 | 6,0 | 5,7 | 5,2 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -1,2 | -1,6 | -1,5 | -1,4 |
| Nettoertrag | 4,9 | 4,4 | 4,2 | 3,8 |
| Wertveränderungen | 1,0 | 0,8 | 0,8 | 0,6 |
| Ertragsteuern | -0,4 | -0,2 | -0,1 | -0,8 |
| Latente Steuern | -0,7 | -0,2 | -0,3 | 0,5 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 4,8 | 4,8 | 4,5 | 4,1 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 5,2 | 5,3 | 5,0 | 4,5 |
| Währungsänderung | -1,0 | -0,7 | -0,6 | -0,3 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 4,2 | 4,6 | 4,4 | 4,2 |
| II. Liquidität | 0,6 | -0,3 | -0,1 | 0,9 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI) | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 |

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 61) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2019. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zu-rechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften betrug im Berichtszeitraum 6,1 % (Vorjahr: 6,0 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,9% (Vorjahr: 4,4 %).

Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern minderten im Berichtszeitraum das Ergebnis vor Darlehensaufwand um -1,1 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,4 Prozentpunkte).

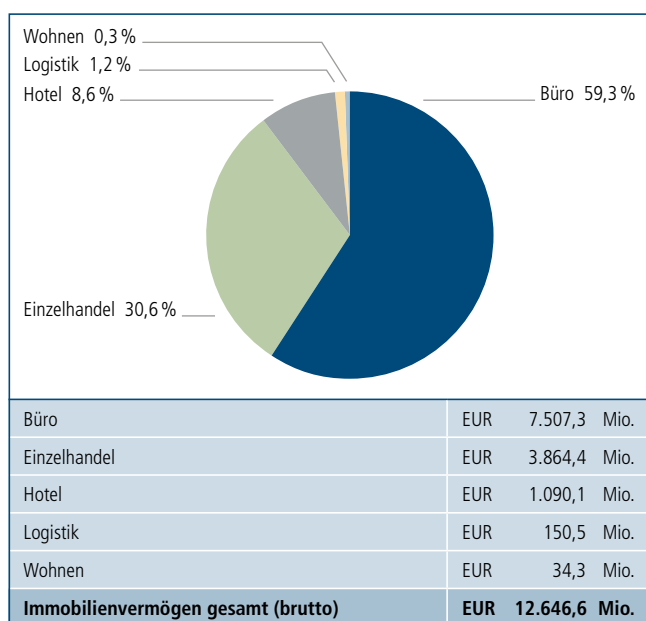
Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungs-geschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von –1,0 % (Vorjahr: –0,7 %).

Die Immobiliengesamtrendite des UniImmo: Europa beträgt zum Berichtsstichtag 4,2 % (Vorjahr: 4,6 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,6 % (Vorjahr: –0,3 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt, befindet sich aber weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,5 %, die der Fondsrendite des Vorjahres entspricht (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹⁾



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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹⁾

| | Gesamt |
|---|--------------------------|
| Direkt gehaltene Immobilien | 5.353.064.616,60 |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien | 6.125.782.736,40 |
| Immobilien gesamt | 11.478.847.353,00 |
| Liquidität | 2.790.118.439,71 |
| Kreditvolumen | –1.891.246.070,97 |
| Durchschnittliches Fondsvermögen (netto) | 12.377.719.721,74 |

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹⁾

| Region/Länder | Verkehrswerte ¹⁾ | |
|---|-----------------------------|--------------|
| | in Mio. EUR | in % |
| Berlin | 420,1 | 3,3 |
| Hamburg | 102,3 | 0,8 |
| München | 804,4 | 6,4 |
| Rhein-Ruhr | 1.332,4 | 10,5 |
| Stuttgart | 262,0 | 2,1 |
| Sonstige deutsche Städte | 255,0 | 2,0 |
| Deutschland gesamt | 3.176,2 | 25,1 |
| Australien | 136,1 | 1,1 |
| Belgien | 368,0 | 2,8 |
| Finnland | 93,2 | 0,7 |
| Frankreich | 1.083,5 | 8,6 |
| Großbritannien | 599,2 | 4,7 |
| Irland | 427,4 | 3,4 |
| Italien | 327,5 | 2,6 |
| Japan | 311,5 | 2,5 |
| Luxemburg | 131,1 | 1,0 |
| Mexiko | 28,9 | 0,2 |
| Niederlande | 608,4 | 4,8 |
| Österreich | 324,6 | 2,6 |
| Polen | 515,1 | 4,1 |
| Schweden | 112,9 | 0,9 |
| Schweiz | 120,1 | 1,0 |
| Spanien | 136,0 | 1,1 |
| Türkei | 151,5 | 1,2 |
| USA | 3.995,3 | 31,6 |
| Ausland gesamt | 9.470,4 | 74,9 |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) | 12.646,6 | 100,0 |

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

| | Deutschland | Frankreich | Großbritannien | Niederlande |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 3.176.165.299 | 1.083.476.446 | 599.208.593 | 476.150.000 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten ¹⁾ | 164.861.821 | 58.026.557 | 32.174.741 | 27.836.822 |
| Positive Wertveränderungen lt. Gutachten | 73.900.000 | 2.600.000 | 616.954 | 52.500.000 |
| Sonstige positive Wertveränderungen | 9.287.663 | 2.847.948 | — | — |
| Negative Wertveränderungen lt. Gutachten | –24.048.489 | –14.170.922 | –3.425.459 | — |
| Sonstige negative Wertveränderungen | –19.961.497 | –887.496 | –448.090 | –10.859.132 |
| Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt | 49.851.511 | –11.570.922 | –2.808.504 | 52.500.000 |
| Sonstige Wertveränderungen insgesamt | –10.673.834 | 1.960.452 | –448.090 | –10.859.132 |

¹⁾ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹⁾ (in %)

| | Deutschland | Frankreich | Großbritannien | Irland | Niederlande | Österreich | Polen | USA | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|---|-------------|------------|----------------|--------|-------------|------------|-------|------|-------------------|--------|
| Büro | 18,3 | 69,9 | 93,9 | 97,3 | 87,4 | 74,7 | 19,9 | 81,7 | 37,3 | 57,6 |
| Handel / Gastronomie | 62,2 | 20,8 | 2,7 | — | 2,5 | 1,1 | 65,4 | 1,1 | 54,3 | 28,0 |
| Hotel | 5,1 | 5,1 | — | — | 7,2 | 15,5 | 9,3 | 11,8 | 1,9 | 7,1 |
| Kfz | 5,1 | 3,1 | 1,4 | 2,5 | 0,4 | 5,4 | 2,4 | 4,1 | 2,6 | 3,7 |
| Industrie (Lager, Hallen) ²⁾ | 6,6 | 0,8 | 0,8 | 0,2 | 0,3 | 2,6 | 1,2 | 0,1 | 0,9 | 1,9 |
| Freizeit | 0,4 | — | — | — | 0,9 | — | 1,6 | 0,3 | 1,8 | 0,6 |
| Wohnen | 0,4 | — | — | — | — | — | — | — | 0,1 | 0,1 |
| Andere | 1,9 | 0,4 | 1,2 | — | 1,4 | 0,8 | 0,2 | 0,7 | 1,1 | 1,0 |

¹⁾ Jahresnettomietenertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

| Österreich | Polen | USA | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|-------------|-------------|---------------|-------------------|----------------|
| 324.612.548 | 515.050.000 | 3.995.344.088 | 2.224.353.475 | 12.394.360.448 |
| 16.149.591 | 29.426.957 | 258.430.292 | 136.500.049 | 723.406.830 |
| 3.399.690 | 2.600.000 | 126.863.986 | 38.184.086 | 300.664.717 |
| 52.034 | 1.745.962 | 6.022.844 | 15.906.817 | 35.863.267 |
| — | -3.650.000 | -19.710.442 | -44.006.126 | -109.011.437 |
| -4.951.642 | -551.300 | -53.160.111 | -24.379.384 | -115.198.652 |
| 3.399.690 | -1.050.000 | 107.153.545 | -5.822.040 | 191.653.279 |
| -4.899.608 | 1.194.662 | -47.137.268 | -8.472.567 | -79.335.384 |

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

| | Deutschland | Frankreich | Großbritannien | Irland | Niederlande | Österreich | Polen | USA | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|---|-------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|
| Leerstandsquote | | | | | | | | | | |
| Industrie (Lager, Hallen) ³⁾ | 4,6 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 27,9 | 6,0 | 3,9 | 24,2 | 23,3 | 6,5 |
| Handel/Gastronomie | 3,1 | 7,8 | 0,0 | — | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 1,1 | 7,2 | 4,3 |
| Büro | 9,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 1,3 | 5,1 | 2,9 | 3,9 |
| Wohnen | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | 23,6 | 3,7 |
| Kfz | 3,1 | 0,7 | 10,6 | 0,0 | 0,0 | 2,3 | 0,2 | 0,1 | 0,5 | 1,4 |
| Hotel | 0,0 | 0,0 | — | — | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Freizeit | 0,0 | — | — | — | 0,0 | — | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Andere | 2,3 | 2,8 | 0,0 | — | 0,4 | 0,0 | 5,1 | 0,0 | 18,6 | 4,1 |
| Vermietungsquote | 95,7 | 98,2 | 99,9 | 100,0 | 99,9 | 99,2 | 99,2 | 95,6 | 94,5 | 96,3 |

¹⁾ Jahresbruttomietertag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

²⁾ Nach Mietertrag.

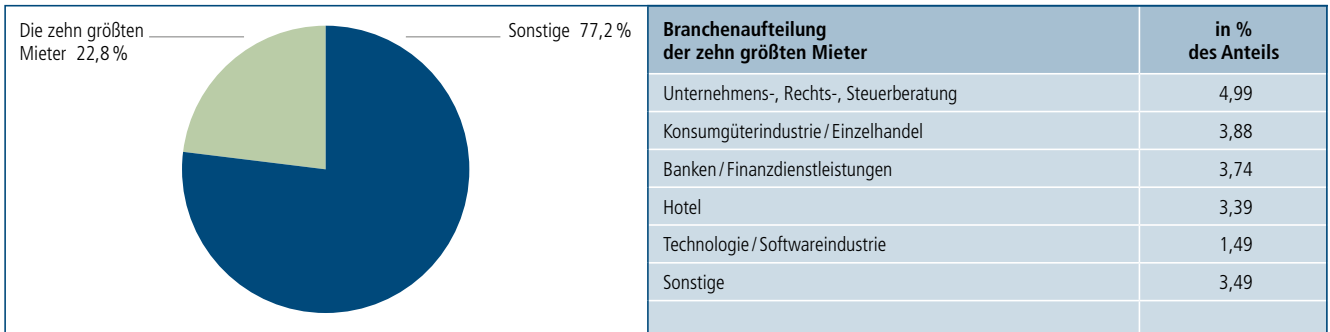
Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

| | Deutschland | Frankreich | Großbritannien | Irland | Niederlande | Österreich | Polen | USA | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|-------------|-------------|------------|----------------|--------|-------------|------------|-------|------|-------------------|--------|
| unbefristet | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 0,0 | — | 0,3 | 2,6 | 0,3 | 1,0 |
| 2019 | 1,4 | 0,8 | — | — | — | 0,9 | 2,2 | 1,7 | 5,4 | 2,0 |
| 2020 | 8,2 | 52,3 | 0,4 | — | 1,7 | 3,5 | 16,8 | 4,3 | 19,5 | 10,9 |
| 2021 | 17,1 | 6,0 | 5,7 | — | 10,2 | 12,5 | 6,0 | 3,3 | 20,7 | 10,1 |
| 2022 | 11,6 | 2,8 | 0,9 | — | 28,0 | 2,6 | 36,6 | 12,1 | 17,6 | 12,9 |
| 2023 | 8,5 | 13,0 | 2,7 | — | 28,8 | 7,1 | 18,2 | 5,1 | 8,7 | 8,3 |
| 2024 | 9,7 | 19,8 | 19,0 | 31,8 | 12,1 | 5,3 | 9,4 | 5,2 | 2,3 | 8,6 |
| 2025 | 10,9 | 0,1 | — | — | 1,5 | 0,3 | 2,4 | 9,5 | 2,0 | 6,4 |
| 2026 | 6,5 | — | — | — | 2,2 | 7,4 | 0,6 | 8,1 | 8,9 | 6,1 |
| 2027 | 3,1 | — | — | 27,7 | 0,1 | 15,8 | 3,1 | 12,7 | 2,4 | 7,0 |
| 2028 | 7,0 | — | — | — | — | 2,8 | 0,3 | 1,0 | 5,7 | 3,0 |
| 2029+ | 15,9 | 5,2 | 71,4 | 40,5 | 15,4 | 41,8 | 4,1 | 34,5 | 6,5 | 23,8 |

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.



Zehn größte Mieter (nach Ertrag)¹⁾



¹⁾ Jahresnettomietertag.



1.3.12 Verwendungsrechnung

| | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|---|------------------------|------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 770.597.433,34 | 3,33 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 405.302.402,25 | 1,75 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 154.253.939,87 | 0,67 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 211.041.091,22 | 0,91 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | -423.216.105,34 | -1,83 |
| 1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB | -12.454.257,87 | -0,05 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | -410.761.847,47 | -1,78 |
| Gesamtausschüttung | 347.381.328,00 | 1,50 |

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 154,3 Mio. Einschließlich des Vortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 405,3 Mio. und einer Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 211,0 Mio. ist ein Betrag von EUR 770,6 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 12,5 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 410,8 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 347,4 Mio. bzw. EUR 1,50 je Anteil ausgeschüttet.

Am 12.12.2019 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,50 je Anteil.

Bis zum 30.12.2019 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlage-rabatt von 3,0 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

Hamburg, 18. Dezember 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe





2 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 | 293.234.145,08 |
| Citigroup Global Markets Limited | 102.090.436,89 |
| Commerzbank AG | 100.401.688,00 |
| Deutsche Bank | 317.156.386,67 |
| DZ BANK AG | 559.694.705,70 |
| HSBC Bank plc | 63.973.323,55 |
| J.P. Morgan Securities plc | 90.907.438,05 |
| Merrill Lynch International Bank Ltd. | 494.855.436,10 |
| Morgan Stanley & Co. International | 692.077.625,68 |
| NatWest Markets NV | 586.669.102,43 |
| Nomura International plc | 3.683.444,76 |
| UBS AG | 133.100.345,35 |
| UniCredit Bank AG | 364.350.127,42 |

| Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten | Kurswert in EUR |
|---|-----------------|
| Bankguthaben | 0,00 |
| Schuldverschreibungen | — |
| Aktien | — |

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

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

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

Sonstige Angaben

| | |
|----------------------------|-------------|
| Anteilwert (EUR) | 55,29 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 231.587.552 |

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

| | |
|---|---------------|
| Gesamtkostenquote ¹⁾ | 0,93% |
| 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 | 0,06 % |
| An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR | 15.478.072,97 |
| • davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) | 18,74 % |
| • davon für die Verwahrstelle | 31,78 % |
| • davon für Dritte | 49,48 % |

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

| | |
|---|--------------|
| Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden | 0,00 % |
| • Ausgabeaufschlag | |
| Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile | — |
| 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 | 5.019.545,08 |

¹⁾ Die Gesamtkostenquote (auch als laufende Kosten bezeichnet) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

| | Anzahl | Mio. EUR |
|--|--------|----------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung | | 36,1 |
| • davon feste Vergütung | | 27,8 |
| • davon variable Vergütung | | 8,3 |
| Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft | 347 | |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger | | 2,8 |
| • davon an Führungskräfte | | 2,8 |
| • davon an andere Risikoträger | | — |
| Anzahl Führungskräfte | 6 | |
| Anzahl Mitarbeiter | — | |

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

- 1) OT¹⁾-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

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

Im Berichtszeitraum sind folgende wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten:

In die Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Abs. 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ (BABen), in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobiliensondervermögen erworben werden dürfen, wurde das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland (UK) mit einer maximalen Quote von bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens aufgenommen. Die ausgewiesene maximale Quote für UK kommt dabei jedoch erst dann zur Anwendung, wenn UK nicht mehr EU-Mitgliedstaat bzw. EWR-Mitgliedstaat ist.

In § 10 der BABen des Immobiliensondervermögens wurden die Kostenregelungen an die neu gefassten Muster-Kostenklauseln

der Aufsichtsbehörde angepasst. Im Wesentlichen wurden dabei die nachfolgend beschriebenen Änderungen vorgenommen: In § 10 Abs. 3 der BABen wurde die Vergütung der Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften auf ein Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften reduziert. In § 10 Abs. 4 der BABen wurde festgelegt, dass die jährliche Pauschalgebühr dem Immobiliensondervermögen nur monatlich entnommen werden kann. In § 10 Abs. 6 der BABen wurde der Abschnitt h) ergänzt, wonach im Falle des Übertrags von Immobilien des Sondervermögens auf die Verwahrstelle die anfallende Grunderwerbssteuer und sonstige Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten) als Aufwendungen dem Immobiliensondervermögen belastet werden können.

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 | |
| <ul style="list-style-type: none"> Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements. | |
| Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB | |
| <ul style="list-style-type: none"> Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten. | |
| Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB | |
| <ul style="list-style-type: none"> Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert. | |
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 250,00 % |
| <ul style="list-style-type: none"> Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode | 138,52 % |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 150,00 % |
| <ul style="list-style-type: none"> Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode | 107,93 % |



3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Unilmmo: Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 30. September 2019“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“, „Organe und Abschlussprüfer“ sowie „Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsich-

tigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

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

se Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Union Investment Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

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

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

Eschborn / Frankfurt am Main, 18. Dezember 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin





NOW LEASING

green tea

4 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Europa. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 1. Januar 2019.

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

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

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

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Europa handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 80 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 40 % der Erträge steuerfrei gestellt werden (inländischer Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt). Der

Unilmmo: Europa erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 80 %ige Immobilien-teilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 40 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- / Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 20 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 60 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

Für den Fall, dass ein Investmentfonds keine oder nur eine geringe Ausschüttung vornimmt, wird der Anleger mit einer sogenannten Vorabpauschale unter Berücksichtigung der für Immobilien mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote besteuert. Diese Pauschale ist eine Bemessungsgrundlage, die eine Mindestertragsbesteuerung in Höhe einer risikolosen Marktverzinsung gewährleisten soll. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen und ist grundsätzlich steuerpflichtig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Die Vorabpauschale des Unilmmo: Europa wird wie folgt errechnet:

$$\begin{aligned} \text{Vorabpauschale}^1) &= \text{Basisertrag} - \text{Ausschüttung des Kalenderjahres} \\ \text{Basisertrag}^2) &= 70 \% \text{ des Basiszinses} \times \text{Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Kalenderjahres} \end{aligned}$$

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, betrug am 2.1.2019 0,52 %.

| | |
|---|--------------------------|
| Basiszins (2019) | 0,520 % |
| 70 % vom Basiszins | 0,364 % |
| × Wert des Fondsanteils am Jahresanfang | EUR 54,37 |
| = Basisertrag | EUR 0,1979 ³⁾ |
| Basisertrag | EUR 0,1979 |
| ./. Ausschüttung je Anteil | EUR 1,50 |
| = Vorabpauschale | EUR 0,00 |

¹⁾ Hinweis: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden.

²⁾ Hinweis: Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt.

³⁾ Abhängig von der Wertentwicklung der Anteile bis zum 31.12.2019 kann dieser Wert noch sinken, jedoch nicht ansteigen, siehe Fußnote 2.

Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind 80 % der Vorabpauschale steuerbefreit.

Für die Vornahme der Besteuerung der Vorabpauschale hat der Anleger den abzuführenden Steuerbetrag seiner depotführenden Stelle bereitzustellen. Soweit der Anleger vor dem Zufluss der Vorabpauschale nicht widersprochen hat, ist die depotführende Stelle ermächtigt, den abzuführenden Steuerbetrag von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto wie ein mit dem Anleger vereinbarten Kontokorrentkredit für dieses Konto einzuziehen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung nicht nachkommt und den Betrag der abzuführenden Steuer nicht der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung stellt, hat die depotführende Stelle die Verpflichtung, diesen Vorgang dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Dem Anleger obliegt es in diesem Fall, die Vorabpauschale in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei Einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen. Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

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

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Europa sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der Unilmmo: Europa die steuerlichen Voraussetzungen für einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt erfüllt, sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

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

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim Unilmmo: Europa 80 %, da es sich um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für den Unilmmo: Europa – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des Unilmmo: Europa unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Ausschüttungen unterliegen einem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim

Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzeit gezahlten Vorabpauschalen vom Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Veräuße-

rungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote nicht abzugsfähig. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen unterliegen im Regelfall nicht dem Kapitalertragsteuerabzug.

Zusammenfassende Information über die steuerlichen Folgen von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen betrieblicher Anleger

Die steuerliche Behandlung von Ausschüttungen/Vorabpauschalen bei betrieblichen Anlegern ist abhängig vom steuerlichen Status des investierten Anlegers. Nachfolgend erfolgt eine synoptische Darstellung der steuerlichen Behandlung von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen für verschiedene betriebliche inländische Anleger.

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

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtiger Anleger seine Fondsanteile in einem Depot einer inländischen depotführenden Stelle verwahrt, entfällt ein Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, soweit dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

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

der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

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

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

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.9.2019 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0607 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

5 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:
EUR 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3–5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Volker Noack
Jörn Stobbe

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund
(bis 30.6.2019)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2019)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(seit 1.7.2019)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2019)



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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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

Dipl.-Oec. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2019)

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 20.9.2019)

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Königstein / Taunus
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Ing. Christiane Hirtz-Bayer,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Köln
(bis 31.10.2018)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(bis 30.11.2018)

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

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.2.2019)

Savills Immobilien Beratungs-GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Christian Glock,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.2.2019)

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt
(seit 1.2.2019)

„101 Seaport“, Boston



„Les Grands Prés“, Mons



Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa

„Southpoint“, Brisbane



„Uarda 6“, Solna



„LondonHouse Chicago“, Chicago



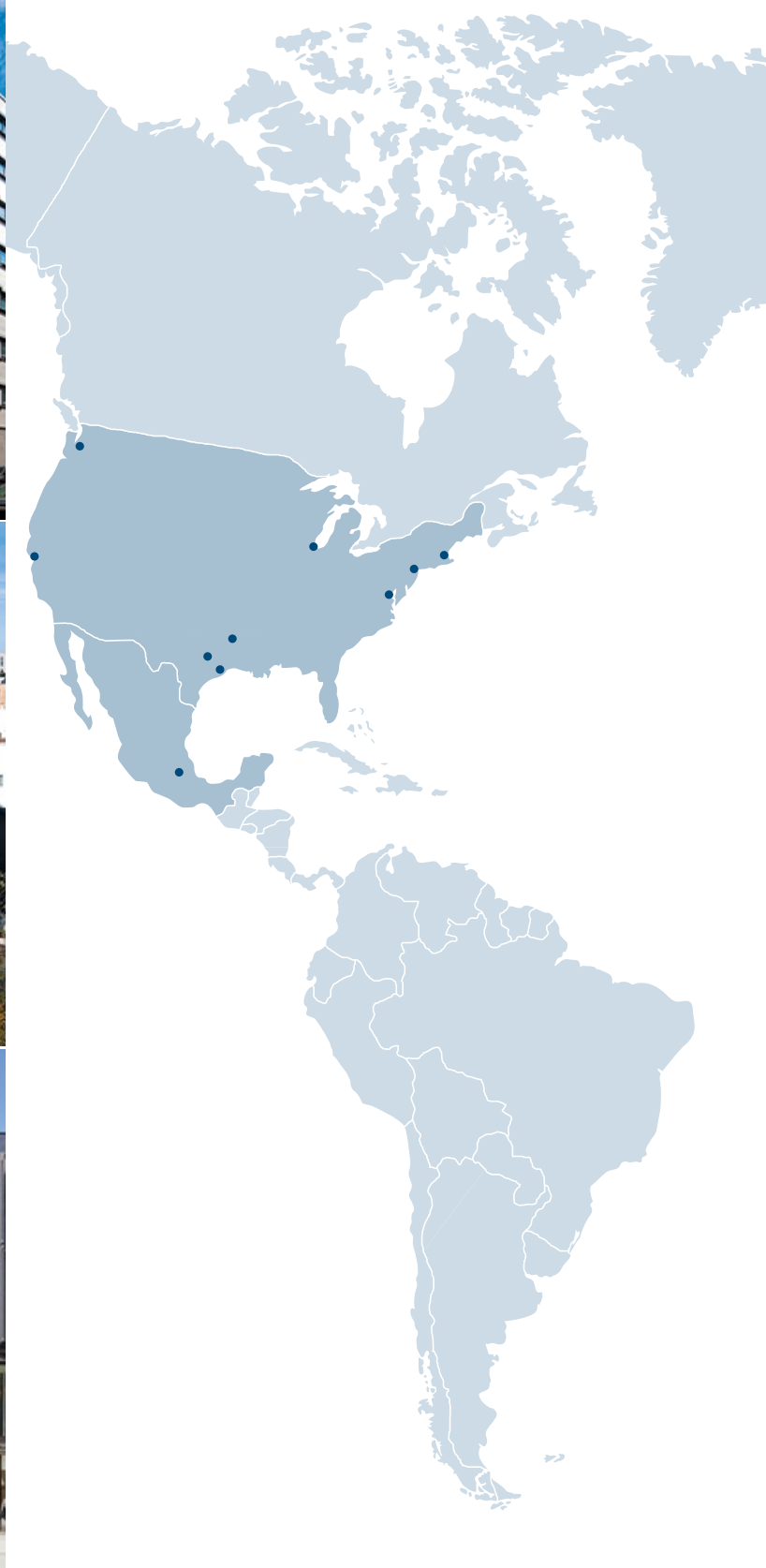
„KINETIK“, Boulogne-Billancourt



„ITO“, Amsterdam



„CityQuartier Fünf Höfe“, München





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

| | |
|----------------|----|
| Australien | 1 |
| Belgien | 2 |
| Deutschland | 20 |
| Finnland | 1 |
| Frankreich | 7 |
| Großbritannien | 3 |
| Irland | 3 |
| Italien | 2 |
| Japan | 2 |
| Luxemburg | 2 |
| Mexiko | 1 |
| Niederlande | 6 |
| Österreich | 4 |
| Polen | 3 |
| Schweden | 1 |
| Schweiz | 1 |
| Spanien | 2 |
| Türkei | 1 |
| USA | 13 |

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

Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Kundenservice:

Union Investment Privatfonds GmbH
Telefon: + 49 - 69 - 58998 - 6060
Telefax: + 49 - 69 - 58998 - 9000
E-Mail: service@union-investment.de
Internet: www.union-investment.de/realestate

000133 12.19/34.000