



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



 **Union  
Investment**

# Unilmmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31. März 2015



**Gemeinsam Meilensteine setzen.**  
50 Jahre Immobilienkompetenz.

## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550		
ISIN: DE0009805507		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>31.3.2015</b>	<b>31.3.2014</b>
Fondsvermögen (netto):	EUR 9.999,3 Mio.	EUR 9.642,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup> :	EUR 8.103,2 Mio.	EUR 7.049,8 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 5.166,6 Mio.	EUR 4.598,0 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup> :	EUR 2.936,6 Mio.	EUR 2.451,8 Mio.
Direkt gehaltene Immobilien:	53	52
Immobilien-Gesellschaften:	24 <sup>3)</sup>	23 <sup>3)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt):	EUR 1.419,1 Mio.	EUR 1.754,5 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 2.661,4 Mio.	EUR 3.089,6 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 1.242,3 Mio.	EUR 1.335,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	10,8 %	7,9 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	97,3 %	95,6 %
Ausgabepreis:	EUR 96,45	EUR 96,52
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 91,86	EUR 91,92
<b>Renditekennzahlen<sup>4)</sup></b>		
Bruttoertrag <sup>5)</sup> :	5,7 %	5,6 %
Nettoertrag <sup>5)</sup> :	4,7 %	4,7 %
Wertveränderung <sup>5)</sup> :	0,2 %	-0,5 %
Liquidität:	0,8 %	0,7 %
Anlageerfolg <sup>6)</sup> :	2,7 %	2,3 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>7)</sup> :	8	8 <sup>8)</sup>
Verkäufe <sup>7)</sup> :	7	4
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 359,1 Mio.	EUR 868,0 Mio.
Gesamtkostenquote:	0,83 %	0,82 %
Ausschüttungsstichtag:	11.6.2015	12.6.2014
Ausschüttung je Anteil:	EUR 2,40	EUR 2,50
Anlageerfolg je Anteil:	EUR 2,44	EUR 2,11
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>6)</sup> :	2,3 % p.a.	2,3 % p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig):	EUR 1,6657 <sup>9)</sup>	EUR 1,2841 <sup>9)</sup>
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	EUR 0,4164	EUR 0,3210

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

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

<sup>3)</sup> Davon vier Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

<sup>4)</sup> Einzelheiten auf Seite 56–57.

<sup>5)</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>6)</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>7)</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“.

<sup>8)</sup> Die Ankäufe beinhalten einen Zukauf in eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft. Dieser Erwerb hat keine Änderung bei der Anzahl der Immobilien-Gesellschaften zur Folge.

<sup>9)</sup> Einzelheiten ab Seite 64 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

# Jahresbericht\*

zum 31. März 2015 des **Unilmmo**: Deutschland

## Inhalt

<b>1 Bericht der Geschäftsführung</b> . . . . .	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr . . . . .	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte . . . . .	5
1.1.2 Risikobericht . . . . .	7
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung . . . . .	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto) . . . . .	10
1.1.5 Anlegerstruktur . . . . .	10
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften . . . . .	11
1.1.7 Immobilienaktivitäten . . . . .	11
1.2 Ausblick . . . . .	18
1.3 Zahlen, Daten, Fakten . . . . .	21
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto) . . . . .	22
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto) . . . . .	23
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung . . . . .	24
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . . .	25
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I . . . . .	28
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II . . . . .	48
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III . . . . .	48
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	50
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	52
1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite . . . . .	54
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen . . . . .	56
1.3.12 Verwendungsrechnung . . . . .	62
<b>2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b> . . . . .	63
<b>3 Steuerliche Hinweise</b> . . . . .	64
<b>4 Organe und Abschlussprüfer</b> . . . . .	75
<b>5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> . . . . .	78

\* Zeitraum 1.4.2014–31.3.2015



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

Fotos in diesem Bericht:  
Courbevoie (Paris – La Defense), Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“ (Frankreich)

ClimatePartner<sup>®</sup>

klimateutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



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

# 1 Bericht der Geschäftsführung



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2014/2015 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland lag für die zurückliegenden zwölf Monate zum 31.3.2015 bei 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (31.3.2014) hatte der Anlageerfolg 2,3 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 77 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über zwölf europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 61,2 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (42,9 %), Einzelhandel (40,2 %) und Hotel (13,4 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Bestätigt wird die hohe Attraktivität des Fonds durch die weiterhin hohe Nachfrage auf der Anlageseite. Per saldo ergab sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Ertragsausgleich von EUR 359,1 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 868,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013/2014. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres um 3,7 % von EUR 9.642,7 Mio. auf EUR 9.999,3 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.242,3 Mio., was 12,4 % des Fondsvermögens (netto) entspricht. Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den deutschen und europäischen Immobilienmärkten ergeben. Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im abgeschlos-

senen Geschäftsjahr durch acht Akquisitionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 1.158,9 Mio. weiter ausgebaut. Die Ankäufe in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Logistik wurden in Deutschland und Tschechien getätigt. Dabei konnte sich der Fonds mit dem „Palladium“ das führende und größte Einkaufszentrum in der tschechischen Hauptstadt Prag sichern.

Darüber hinaus hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum in Deutschland und in Frankreich Marktchancen für den Verkauf von vier Gewerbeparks und drei Büro-Objekten genutzt. Das Gesamtvolumen der realisierten Verkäufe beläuft sich auf EUR 245,4 Mio.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag lag zum Berichtsstichtag bei 97,3 % und damit über dem Niveau des Geschäftsjahres 2013/2014 von 95,6 %. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 11.6.2015 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Deutschland mit der Ratingnote „aa<sub>AIF</sub>“ ausgezeichnet und hat sich gegenüber dem Vorjahr („aa<sub>-AIF</sub>“) um eine Ratingnote verbessert.

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

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

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im zurückliegenden Geschäftsjahr 2014/2015 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## 1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

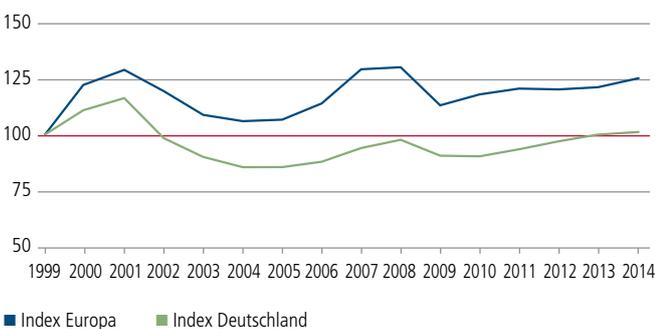
#### Deutsche Büromärkte

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

#### Europäische Büromärkte

Im Verlauf des Jahres 2014 zeigten sich die europäischen Büromärkte erneut relativ robust. Die durchschnittliche Leerstandsrate der wichtigsten europäischen Büromärkte stieg zwar leicht

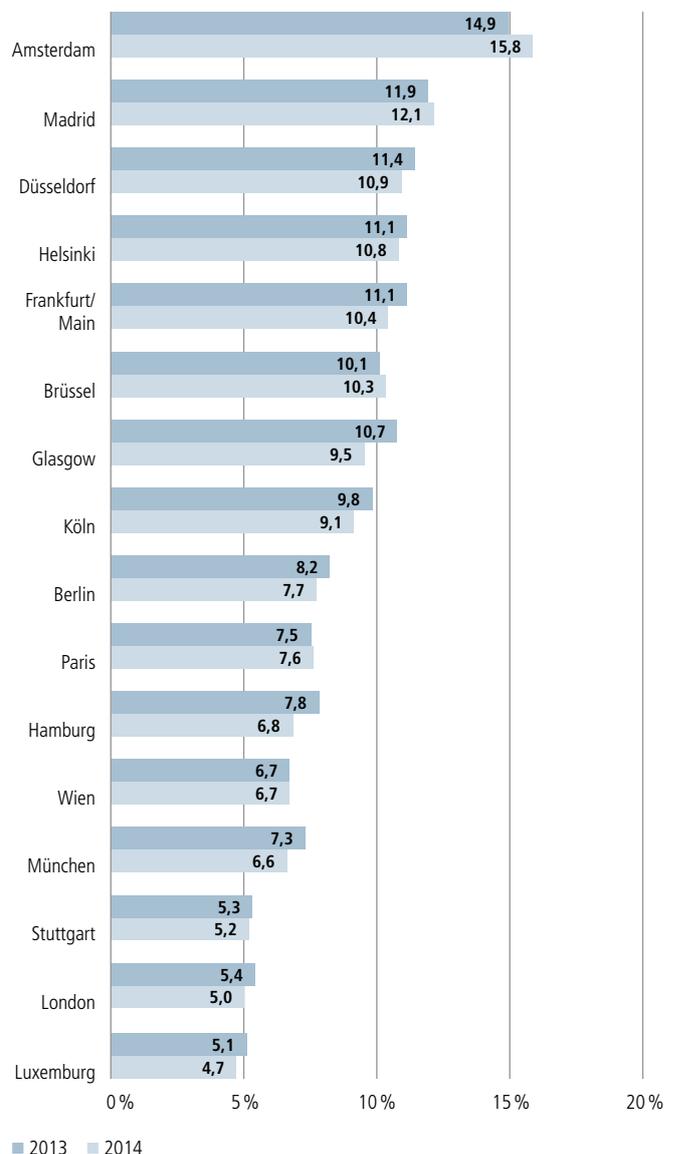
#### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1)</sup> für Büroflächen



Quelle: Property Market Analysis, Jones Lang LaSalle, eigene Berechnungen.  
<sup>1)</sup> Index-Basisjahr 1999.

um rund 50 Basispunkte auf 11,0 %, dabei waren aber regional deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während die Leerstandsquoten insbesondere in Ost- und Südeuropa zum Teil spürbar stiegen, fielen sie auf den nord- und westeuropäischen Märkten leicht oder erhöhten sich nur moderat. Die Büro-Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt der Standorte im Jahresverlauf um 1,5 %. Auch hier ließen sich jedoch regional unterschiedliche Entwicklungen feststellen. Während die Spitzenmieten in Brüssel, Helsinki und Prag zwischen 2,0 % und 4,9 % zurückgingen, stiegen sie in Amsterdam, London, Madrid, Mailand, Paris und Stockholm zwischen 2,3 % und 9,6 %. In Luxemburg und Warschau zeigten sie sich stabil. Das Mietpreiswachstum resultiert weitgehend aus dem Umstand, dass große, zusammenhängende

#### Internationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Büroflächen in den zentralen Lagen der europäischen Metropolen zunehmend knapp werden.

## Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

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

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

## Europäische und deutsche Hotelmärkte

Im Verlauf des Jahres 2014 zeigten die europäischen Hotelmärkte eine stabile bzw. leicht positive Entwicklung. In den großen europäischen Hotelstandorten Brüssel, London, Paris und Wien stieg die Zimmerauslastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte. Die Zimmerpreise legten im Jahresverlauf 2014 im Mittel um 0,6 % zu. Vor diesem Hintergrund stieg der erzielte Zimmerertrag (RevPAR) über alle Standorte um 3,0 %. Insbesondere in London und Wien war der Zuwachs des RevPAR mit 4,6 % bzw. 4,3 % überdurchschnittlich hoch.

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

über die fünf großen deutschen Standorte erhöhte sich im Jahresvergleich um 5,0 %. Lediglich in Frankfurt/Main zeigte sich der RevPAR stabil.

## Immobilien-Investitionsmärkte

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

In Europa wurden im Jahr 2014 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 228 Mrd. gekauft, was eine Zunahme von 25 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die europäischen Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien zeigten dabei erneut ein solides Wachstum. Hohe Zuwachsraten zwischen 40 % und 70 % waren in Nord-, Ost- und Südeuropa sowie in den Benelux-Staaten zu beobachten. In Deutschland wurde im fünften Jahr in Folge ein Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens verzeichnet. Mit EUR 40 Mrd. lag es um rund 30 % über dem Wert des Jahres 2013.

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

## Geld- und Kapitalmarkt

Der europäische Rentenmarkt präsentierte sich im zurückliegenden Geschäftsjahr in überaus freundlicher Verfassung. Europäische Staatsanleihen verteuerten sich im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, um 13,6 %. Die Rendite für Bundesanleihen mit einer zehnjährigen Restlaufzeit unterschritt dabei die Marke von 0,2 %. Auch bei Anleihen der Peripherieländer der Eurozone wurden neue Renditetiefs erzielt. Für Rückenwind sorgte hierbei vor allem die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Eine geringe konjunkturelle Dynamik und ein stark fallender Ölpreis hatten die Inflationsrate im Euroraum bis in den negativen Bereich fallen lassen. Die Währungshüter zeigten sich insbesondere über die niedrigen Inflationserwartungen besorgt. Die EZB senkte zunächst den Leitzins in zwei Schritten auf nur noch 0,05 %. Zudem wurde die Einlagenfazilität, zu der die Geschäftsbanken kurzfristig Geld bei der europäischen Notenbank anlegen können, auf -0,2 % zurückgeführt. Im weiteren

Verlauf der Berichtsperiode kündigten die Währungshüter zudem eine drastische Bilanzausweitung von EUR 1.000 Mrd. an. Dazu begann die EZB zunächst mit dem Ankauf von Pfandbriefen und strukturierten Finanzprodukten, sogenannten Asset Backed Securities. Zum Ende der Berichtsperiode kamen auch Staatsanleihen hinzu, sodass sich das monatliche Ankaufvolumen auf EUR 60 Mrd. summierte. Sowohl die Ankündigung dieser Maßnahmen als auch der Beginn der Käufe stützten die Kursentwicklung am europäischen Rentenmarkt massiv. Die Käufe werden voraussichtlich noch bis September 2016 andauern. Zwischenzeitliche Turbulenzen wie der Konflikt in der Ostukraine und das Ringen um ein finanzielles Rettungspaket für Griechenland lösten nur geringe Korrekturen aus und lasteten kaum auf der Kursentwicklung. Der Euro verlor im Gegenzug zum US-Dollar deutlich an Wert, da die dortige Notenbank Fed ihre expansive Geldpolitik zurückfuhr und wieder auf den Pfad in Richtung Zinserhöhung schwenkte.

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

Von seiner freundlichen Seite zeigte sich auch der Markt für Unternehmensanleihen. So legte der ML Euro Corporates Index im Berichtszeitraum um 7,3 % zu. Die immer niedrigeren Renditen bei europäischen Staatsanleihen erhöhten die Nachfrage nach Produkten mit einem Risikoaufschlag. Hiervon konnten auch die Rentenpapiere aus den aufstrebenden Volkswirtschaften profitieren. Die Kursentwicklung unterlag allerdings größeren Schwankungen. Zwischenzeitlich trübte hier die politische Entwicklung in Osteuropa die Risikobereitschaft der Anleger ein. Nach unruhigen Phasen kam es aber im Verlauf der Berichtsperiode auch wieder zu einer Erholung der Märkte. Großen Einfluss auf die Wertentwicklung hatte auch der fallende Ölpreis. Exportorientierte Länder standen unter Druck, während Staaten, die Energierohstoffe importieren müssen, stark nachgefragt waren. Insgesamt verbuchte der JP Morgan EMBI Global Diversified Index seit Anfang April 2014 einen Zuwachs von 5,6 %.

## 1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung, Steuerung und Überwachung der Risikosituation der

Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Kreditinstitute wurden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen. Liquiditätsanlagen sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften bestanden im abgeschlossenen Geschäftsjahr bei insgesamt 16 Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen A+ und BBB lag. Lediglich zwei Institute hatten ein Rating von BBB+ bzw. BBB. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag bei 0,01 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete lag im Berichtszeitraum zwischen 16,0 % und 17,5 % zum jeweiligen Monatsultimo (berechnet nach dem Jahres-Nettomietenertrag der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien).

### Zinsänderungsrisiken

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

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Deutschland wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisenterminge-



schäften sowie der UIN-Fonds auf die Bewertung des Unilmmo: Deutschland monatlich überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,60 % des Fondsvermögens (netto).

### Währungsrisiken

Der Unilmmo: Deutschland 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.

Die offenen Währungspositionen im Unilmmo: Deutschland beliefen sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 auf maximal 0,36 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,04 % des Fondsvermögens (netto).

### Sonstige Marktpreisrisiken

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

Schwerpunkt des Immobilienportfolios war im vergangenen Geschäftsjahr Deutschland mit durchschnittlich rund 64,3 % bezogen

auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Fonds. Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 lag der Anteil bei 61,2 %.

Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds beträgt der Anteil der drei größten Branchen an der Fondsmiete im Geschäftsjahr 2014/2015 durchschnittlich rund 56 %. Der Anteil der größten Branche Einzelhandel lag zum Berichtsstichtag bei rund 35 %. Durch den hohen Anteil dieser Branche war das Mieterportfolio aufgrund der Vielzahl von Einzelhandelsmietern gut diversifiziert.

### Operationelle Risiken

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

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen im Unilmmo: Deutschland im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie bei starken unvorhergesehenen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken wurde im Berichtszeitraum stets ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen (netto) in liquiden Mitteln gehalten. Der Fonds verfügte im vergangenen Geschäftsjahr zum jeweiligen Monatsultimo über ein Liquiditätspolster zwischen 9,3 % und 16,7 % freier Liquidität und konnte jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen.

Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei 12,4 % des Fondsvermögens (netto). Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem

## Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2015 Mio. EUR	31.3.2014 Mio. EUR	31.3.2013 Mio. EUR	31.3.2012 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	5.166,6	4.598,0	4.541,7	3.447,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	1.987,2	1.840,8	1.654,7	1.458,7
Liquiditätsanlagen	2.661,4	3.089,6	2.897,7	2.788,1
Sonstige Vermögensgegenstände	855,4	761,1	604,2	460,1
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	671,3	646,8	787,7	628,8
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>9.999,3</b>	<b>9.642,7</b>	<b>8.910,6</b>	<b>7.525,1</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	108,9	104,9	95,5	79,5
Anteilwert (EUR)	91,86	91,92	93,31	94,70
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,40	2,50	3,50	3,50
Tag der Ausschüttung	11.6.2015	12.6.2014	13.6.2013	14.6.2012
<b>Ertragschein Nr.</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>53</b>

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

Risiko. Eine hohe Liquidierbarkeit der Wertpapierspezialfonds-Anteile war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr flossen dem Unilmmo: Deutschland netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 359,1 Mio. zu. Die Liquidität im Fonds wird über ein bewährtes Zuflussprinzip nach dem Ampelprinzip gesteuert. Aufgrund der hohen freien Liquidität war die Ausgabe neuer Anteilscheine im Rahmen der Zuflusssteuerung für den Unilmmo: Deutschland von Ende Juli 2014 bis Ende März 2015 vorübergehend ausgesetzt worden.

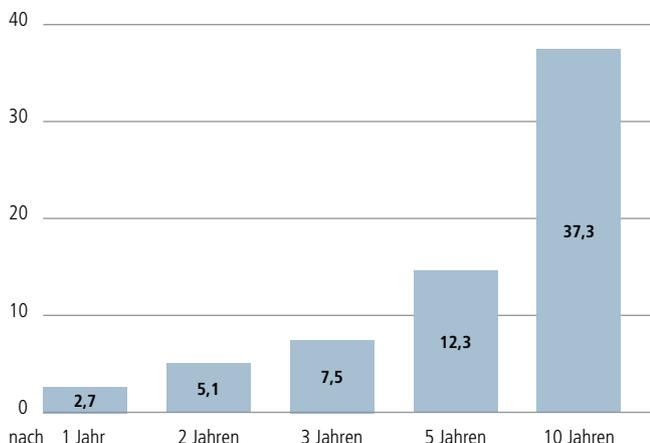
### 1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 31.3.2015 EUR 91,86, der Ausgabepreis EUR 96,45. Unter Berücksichtigung der am 12.6.2014 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,50 je Anteil für das Geschäftsjahr 2013/2014 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 auf EUR 2,44 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 werden am 11.6.2015 EUR 2,40 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind für Privatanleger EUR 0,9031 oder 37,63 % (unter der Berücksichtigung der anrechenbaren Steuern auf die Abgeltungsteuer von 25 %) steuerfrei.

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

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



<sup>1)</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.448,48 %.

### 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

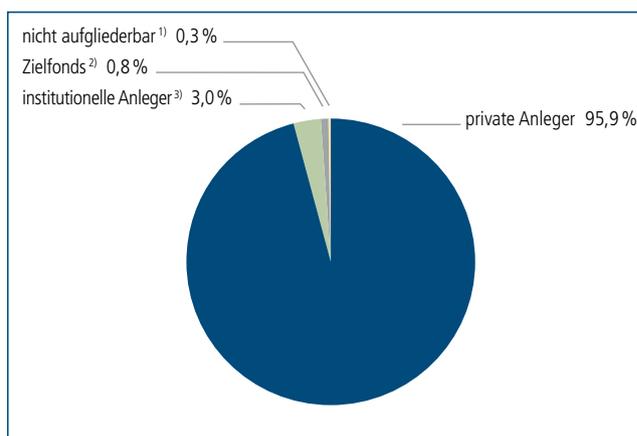
Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 104.898.424 am 31.3.2014 auf 108.856.856 am 31.3.2015 zu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 6.050.711 Anteile im Wert von EUR 549,7 Mio. ausgegeben und 2.092.279 Anteile in Höhe von EUR 190,6 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 12.6.2014 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von EUR 267,7 Mio. wurden EUR 157,4 Mio. oder 58,8 % wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 359,1 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 9.642,7 Mio. auf EUR 9.999,3 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 3,7 %.

### 1.1.5 Anlegerstruktur

Die dargestellte Anlegerstruktur basiert auf Beständen, die in UnionDepots und BankDepots gehalten werden, sowie auf Anlagen der Zielfonds der Union Investment Gruppe. Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in neun Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 80 Mio. enthalten.

#### Anlegerstruktur



Anlagevolumen je Anleger <sup>2)</sup>	Anteil am Gesamtbestand
bis EUR 50 Tsd.	68 %
bis EUR 100 Tsd.	17 %
bis EUR 1 Mio.	11 %
mehr als EUR 1 Mio.	4 %

<sup>1)</sup> 0,3 % der Anlegergelder werden über andere Verwaharten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur nicht aufgliedert werden.

<sup>2)</sup> Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in neun Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 80 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

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

## 1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 12,4 % von EUR 4.598,0 Mio. auf EUR 5.166,6 Mio. Es setzt sich am 31.3.2015 aus 53 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 24 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 1.987,2 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich vier Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 113,2 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.302.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich von insgesamt 1.699.414 m<sup>2</sup> auf 1.815.050 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 97,3 % des Mietertrages oder 96,8 % der Gesamtnutzfläche.

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

### Lodz, „Manufaktura“

Hier ergab sich ein Flächenzuwachs von 163 m<sup>2</sup> durch neue Aufmaße bei Neuvermietungen sowie die Vermietung einer Freifläche.

### München, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“

Im Zuge der Umbauarbeiten wurden die Verkehrsfläche verkleinert und die einzelnen Ladenflächen vergrößert. Daraus ergab sich ein Flächenzuwachs von 481 m<sup>2</sup>.

### Nürnberg, Karolinenstraße 15–19

Durch den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erhöhte sich die Nutzfläche in diesem Objekt um 148 m<sup>2</sup>.

## 1.1.7 Immobilienaktivitäten

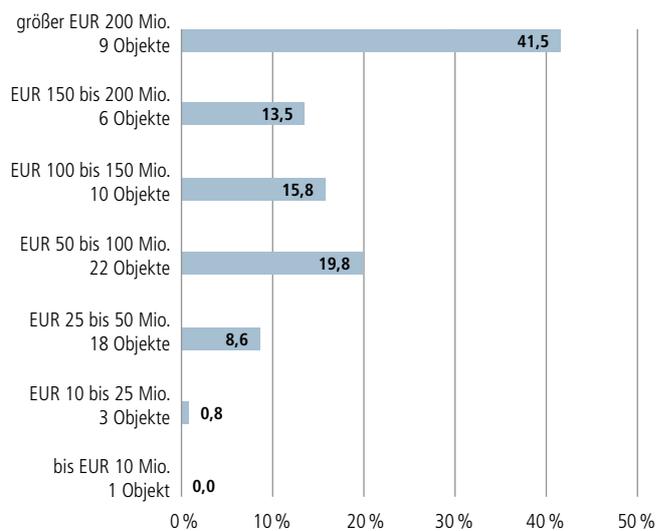
Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmo: Deutschland durch den Erwerb von acht Objekten bzw. Projekten in den Segmenten Einzelhandel, Büro und Logistik mit einem Investitionsvolumen von EUR 1.158,9 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) weiter ausgebaut. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement aus strategischen Gründen Marktchancen in Deutschland und Frankreich für sieben Objektverkäufe mit einem Volumen von EUR 245,4 Mio. in den Segmenten Büro und Logistik.

## Immobilienentwicklungen

### Amsterdam, „AkzoNobel HQ“

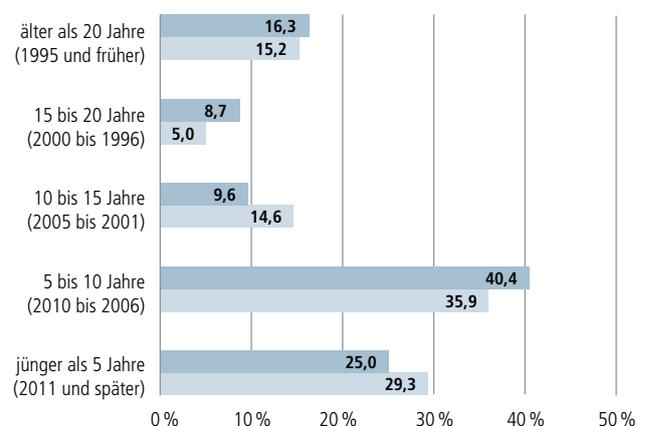
Im März 2013 wurde das in der Projektentwicklung befindliche „AkzoNobel HQ“ in Amsterdam (Niederlande) im Rahmen eines Forward Funding erworben. Das hochklassige Bürogebäude wird

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



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

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



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

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

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

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

unterirdisch über die Tiefgarage mit einem zweiten Bürogebäude verbunden sein. Das Objekt ist für die Nutzung eines Mieters ausgelegt und umfasst eine Mietfläche von insgesamt 15.216 m<sup>2</sup> auf insgesamt zehn Obergeschossen, davon 13.525 m<sup>2</sup> Büro, 914 m<sup>2</sup> Einzelhandel und 777 m<sup>2</sup> Lager, sowie 74 Tiefgaragenstellplätze. Es wird voraussichtlich im August 2015 fertiggestellt sein. Die Arbeiten befinden sich im Zeitplan: Der Rohbau ist abgeschlossen und die Montage der inneren Ebene der Doppelfassade vom zweiten bis neunten Obergeschoss erfolgt. Auf der Nordseite des Gebäudes wurden auch die Elemente der äußeren Fassadenebene bereits montiert. In allen Etagen konnte mit der Rohmontage der Haustechnik begonnen werden. Im siebten und neunten Obergeschoss wurde darüber hinaus mit der Montage der Kühldecken und der angehängten Decken begonnen. Die ersten Aufzugsanlagen wurden ebenfalls installiert. Errichtet wird das nach BREEAM-NL „Excellent“ zu zertifizierende Projekt von einem niederländischen Bauunternehmen. Die Kaufpreiszahlung er-

folgt jeweils in Abhängigkeit zum Baufortschritt. Das Gebäude ist für 15 Jahre fest an das Unternehmen AkzoNobel Nederland B.V. vermietet.

#### **Courbevoie (Paris – La Défense), „Meliá Paris La Défense“**

Der Baubeginn des Hotels in La Défense bei Paris (Frankreich) erfolgte im Januar 2012. Der wirtschaftliche Übergang des Objektes fand im März 2012 statt. Die Übergabe des Hotels mit 369 Zimmern und einer Fläche von insgesamt 23.990 m<sup>2</sup> wurde am 12.2.2015 vollzogen. Pächterin des am 17.2.2015 eröffneten Vier-Sterne-Hotels ist die spanische Hotelgruppe Meliá Hotels International. Die offizielle, feierliche Einweihung hat außerhalb des Berichtszeitraums am 16.4.2015 stattgefunden. Nach Angabe des Hotelbetreibers lag die Anzahl der noch bis zum Berichtstichtag erfolgten Buchungen und Übernachtungen über den Erwartungen. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte wird außerhalb des Berichtszeitraums voraussichtlich Mitte des Jahres erfolgen.



### Dieburg, „Mega-Center Dieburg“

Der Kaufvertrag für den in der Projektentwicklung befindlichen Neubau der Logistikimmobilie „Mega-Center Dieburg“ in der Nähe der Stadt Dieburg mit insgesamt 96.453 m<sup>2</sup> wurde im Januar 2014 unterzeichnet. Im Juni 2014 ging die Immobilie in den Bestand des Fonds über. Der erste Bauabschnitt mit ca. 54.000 m<sup>2</sup> wurde planmäßig am 12.11.2014 fertiggestellt und übernommen. Der zweite Bauabschnitt mit 42.453 m<sup>2</sup> wurde zum 31.3.2015 fertiggestellt. Für zehn Jahre ist die Immobilie zu 100 % an einen Logistikdienstleister vermietet. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte wird außerhalb des Berichtszeitraums voraussichtlich Mitte des Jahres erfolgen.

### Frankfurt/Main, „Holiday Inn Frankfurt Oper“

Im März 2013 wurde mit den Arbeiten des Hotelprojektes begonnen, welches von einem österreichischen Projektentwickler errichtet wurde. Das „Holiday Inn Frankfurt Oper“ liegt in 1a-Lage im Bankenviertel von Frankfurt/Main und in unmittelbarer Nähe zum

Hauptbahnhof sowie zur Messe. Das Hotel mit einer Mietfläche von rund 9.500 m<sup>2</sup> umfasst insgesamt 249 Zimmer und 77 Tiefgaragenstellplätze. Am 17.2.2015 erfolgte – sechs Wochen vor der geplanten Fertigstellung – die Abnahme des „Holiday Inn Frankfurt Oper“. Das Hotel hat bei der Eröffnung am 25.3.2015 das DGNB-Zertifikat in „Silber“ erhalten. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte wird außerhalb des Berichtszeitraums voraussichtlich Mitte des Jahres erfolgen.

### Ankäufe

#### Dieburg, „Mega-Center Dieburg“

(siehe Immobilienentwicklungen)

#### Esslingen, „DAS ES!“

Am 15.1.2015 wurde das Einkaufszentrum „DAS ES!“ in Esslingen erworben. „DAS ES!“ weist mit jährlich 6,5 Mio. Personen



eine hohe Besucherfrequenz auf. Mit seinen 23 Shops auf rund 12.756 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie rund 8.726 m<sup>2</sup> Bürofläche bildet „DAS ES!“ den Schwerpunkt in der Esslinger Einzelhandelslandschaft mitten in der Fußgängerzone und direkt gegenüber des Bahnhofs. Es verfügt damit über eine sehr gute ÖPNV- und aufgrund eines nahe gelegenen Autobahnanschlusses auch über eine gute Individualverkehrsanbindung. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 11.3.2015.

#### Hamburg, „DHL Rungedamm 32“

Die bereits am 5.12.2013 als Projektentwicklung in Hamburg-Allermöhe erworbene Logistik-Immobilie „DHL Rungedamm 32“ mit einer Gesamtmietfläche von 63.873 m<sup>2</sup> wurde inzwischen fertiggestellt und ist zu 100 % langfristig an die bonitätsstarke Deutsche Post-Tochter DHL Solutions vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 4.12.2014.

#### Hamburg, „Karstadt Wandsbek“

Das Warenhaus in Hamburg-Wandsbek wurde am 3.6.2014 erworben. Der Karstadt-Konzern ließ das Gebäude als eines seiner ersten Kaufhäuser bauen; inzwischen steht das Objekt teilweise unter Denkmalschutz. Die 25.254 m<sup>2</sup> große Immobilie ist noch für rund zwölf Jahre an Karstadt vermietet und verfügt über 396 Parkplätze. Das Objekt liegt unmittelbar neben dem Einkaufszentrum „Wandsbek Quarrée“, das ebenfalls zum Portfolio des Fonds gehört. Im Obergeschoss des Karstadt-Gebäudes befindet sich ein Übergang zu dem Center. Der wirtschaftliche Übergang des Warenhauses „Karstadt Wandsbek“ erfolgte am 8.7.2014.

#### Hannover, „Kröpcke-Center“

Am 7.6.2013 wurde die im Herzen der Hannoveraner Innenstadt gelegene Einzelhandelsimmobilie „Kröpcke-Center“ für den Fonds

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert / Verkaufspreis in Mio. EUR <sup>2)</sup>
<b>Ankäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>			
6	Dieburg, „Mega-Center Dieburg“	6/2014	64,7
11	Esslingen, „DAS ES!“	3/2015	84,5
23	Hamburg, „DHL Rungedamm 32“	12/2014	55,9
24	Hamburg, „Karstadt Wandsbek“	7/2014	41,1
25	Hannover, „Kröpcke-Center“	7/2014	175,0
29	München, „Forum am Hirschgarten“	5/2014	136,5
39	Stuttgart, „Century“	10/2014	32,0
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>			
77	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Prag, Na Pori i 1079/3a, „Palladium“	3/2015 3/2015	— 569,2
<b>Verkäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>			
	Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße 221–224, 242–244, 250–251, 263–265, Bauabschnitte L, M, O, T	12/2014	8,9
	Frankfurt/Main, Hanauer Landstraße 296–328/Weissmüllerstraße 19–31	11/2014	51,1
	Hamburg, „ABC-Forum“	2/2015	38,7
	Langen, „Steuben Park“	11/2014	6,8
	München, „Laim 290“	2/2015	29,7
	Potsdam-Babelsberg, Großbeerenstraße (Gebäude C1, C2, C3 und D1)	12/2014	20,2
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland</b>			
	„SCS France Messiaen Rive Gauche“ <sup>3)</sup> , Paris Paris, „RFF“	— 1/2015	— 90,0

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

<sup>2)</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird in den ersten drei Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes des Verkehrswertes der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten,

die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

<sup>3)</sup> Die Immobilien-Gesellschaft wurde nicht veräußert.

erworben. Das im Jahr 1972 erbaute „Kröpcke-Center“ wurde von einem Projektentwickler für Einzelhandelsimmobilien um- bzw. neu gebaut und zwischenzeitlich fertiggestellt. Die Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von 23.226 m<sup>2</sup> ist für die Nutzung durch mehrere Mieter geeignet. Der Hauptmieter, Peek & Cloppenburg, ein renommiertes und bonitätsstarkes Einzelhandelsunternehmen mit einem Mietvertrag von rund 14 Jahren Laufzeit, belegt mehr als die Hälfte der Gesamtmietflächen und hat sein Geschäft am 5.3.2014 neu eröffnet. Zum Berichtsstichtag beträgt der Vermietungsstand 96,8 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.7.2014.

#### **München, „Forum am Hirschgarten“**

Am 30.10.2013 erfolgte die Beurkundung für den Ankauf des in der Projektentwicklung befindlichen „Forum am Hirschgarten“ in München. Das für die Nutzung von mehreren Mietern konzipierte Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von 37.338 m<sup>2</sup>, mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Büronutzung in den Obergeschossen. Das „Forum am Hirschgarten“ wird den Mittelpunkt des neuen Geschäfts- und Wohnareals „Am Hirschgarten“ im Münchener Westen bilden. Das Objekt besteht aus zwei freistehenden Gebäuden, die bereits 2014 fertiggestellt wurden. Zum Berichtsstichtag weist es eine Vermietungsquote von 100 % auf. Es besteht eine Mietgarantie für vier Jahre seit Bestandsübergang. Für das Gebäude wird eine DGNB-Zertifizierung in „Silber“ angestrebt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 31.5.2014.

#### **Prag, „Palladium“**

Am 30.12.2014 erfolgte die Beurkundung des Kaufvertrages für 90 % der Gesellschaftsanteile an dem Shopping-Center „Palladium“ in Prag (Tschechien). Mit einer Gesamtnutzfläche von 59.686 m<sup>2</sup>, davon 40.748 m<sup>2</sup> vermietbare Einzelhandels-/Gastronomie- sowie 17.507 m<sup>2</sup> vermietbare Bürofläche, ist das im Oktober 2007 fertiggestellte, nahezu vollständig vermietete „Palladium“ das größte Shopping-Center im Einzelhandelsquartier der Prager City. Mit dem „Palladium“, das sich in zentraler Innenstadtlage direkt am berühmten „Náměstí Republiky“ (Platz der Republik) befindet, ist inmitten des historischen Prager Stadtkerns ein einzigartiges Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit überregionaler Bedeutung entstanden, in das denkmalgeschützte Altbauten aus der Habsburger Monarchie behutsam integriert wurden. Seit seiner Eröffnung hat sich das Center zu einem bedeutenden Handelsmagneten am nordöstlichen Ende der Fußgängerzone entwickelt. Im Jahr 2014 erzielte das Center eine Besucherfrequenz von rund 15,8 Mio. Personen. Das „Palladium“ verfügt mit über 200 Mietern über einen breit diversifizierten Mietermix. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 6.3.2015.

#### **Stuttgart, „Century“**

Am 20.8.2014 wurde das in Stuttgart gelegene Geschäftshaus „Century“ für den Fonds erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein historisches, im Jahr 2010/2011 kernsaniertes Geschäftshaus aus dem Jahr 1846 mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Kino- und Büronutzung in der Innenstadt von Stuttgart. Die Immo-

bilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von 7.416 m<sup>2</sup> und ist langfristig zu 100 % an elf Mieter vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 10.10.2014.

#### **Verkäufe**

##### **Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße 221–224, 242–244, 250–251, 263–265, Bauabschnitte L, M, O, T**

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung wurde nach einer Haltedauer von 23 Jahren am 1.10.2014 eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und die Bauabschnitte L, M, O und T des Gewerbeparks in Berlin-Mahlsdorf verkauft. Die insgesamt rund 17.845 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassenden Objekte wurden an niederländische Objektgesellschaften veräußert. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 18.12.2014.

##### **Frankfurt/Main, Hanauer Landstraße 296–328 / Weissmüllerstraße 19–31**

Nach einer 15-jährigen Haltedauer wurde am 17.6.2014 eine günstige Gelegenheit am Immobilienmarkt genutzt und der aus neun Gebäudeteilen bestehende und eine Gesamtmietfläche von rund 43.140 m<sup>2</sup> umfassende Gewerbepark in Frankfurt/Main verkauft. Käufer ist ein Immobilien-Spezialfonds. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.11.2014.

##### **Hamburg, „ABC-Forum“**

Nach einer Haltedauer von 17 Jahren wurde am 5.11.2014 eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und das Wohn- und Geschäftshaus „ABC-Forum“ in Hamburg verkauft. Das 12.633 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche umfassende Gebäude wurde an einen Versicherungskonzern veräußert. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 24.2.2015.

##### **Langen, „Steuben Park“**

Nach einer Haltedauer von 25 Jahren wurde am 17.6.2014 ein günstiger Zeitpunkt am Markt genutzt und der Gewerbepark „Steuben Park“ in Langen bei Frankfurt/Main verkauft. Der 8.691 m<sup>2</sup> umfassende „Steuben Park“ wurde von einem Immobilien-Spezialfonds erworben. Der Verkaufspreis entspricht dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.11.2014.

##### **München, „Laim 290“**

Aufgrund sich bietender Marktchancen konnte am 22.12.2014 das Büro- und Geschäftshaus „Laim 290“ in München verkauft werden. Das 10.381 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Objekt, das sich sechs Jahre im Portfolio befand, wurde an eine deutsche Kapitalanlagegesellschaft veräußert. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 28.2.2015.



RTE

STAF



EULER HERMES

EY

↑ ROUEN (péage)  
↑ CERGY-PONTOISE  
↑ RUEIL-MAL-VALE / S' GERMAIN (r. L.)  
↑ LA GARENNE COLONIALE

A 14  
Suivre S64  
300 m

SAINT-DENIS  
17

### Paris, „RFF“

Das Fondsmanagement nutzte am 5.12.2014 einen günstigen Zeitpunkt am Immobilienmarkt, um das Bürogebäude „RFF“ in Paris (Frankreich) nach zehnjähriger Haltedauer zu verkaufen. Das Objekt wurde über eine Objektgesellschaft gehalten, an der der Unilmmo: Deutschland mit 50 % beteiligt war. Das 21.835 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Objekt wurde an einen kanadischen Investor verkauft. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 28.1.2015.

### Potsdam-Babelsberg, Großbeerenstraße (Gebäude C1, C2, C3 und D1)

Nach einer Haltedauer von 20 Jahren wurde am 1.10.2014 eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und die Gebäude- teile C1, C2, C3 sowie D1 des Gewerbeparks Potsdam-Babelsberg verkauft. Die 29.964 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassenden Objekte wurden an eine niederländische Objektgesellschaft veräußert. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 18.12.2014.

### Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

In der Berichtsperiode hat das Fondsmanagement den Ankauf von zwei weiteren Objekten mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 181,2 Mio. begleitet. Die Objekte gehen zu einem späteren Zeitpunkt in den Bestand des Fonds über.

Im Rahmen einer Erbbaurechtablösung wurde das Grundstück Karolinenstraße 15, 17, 19 in Nürnberg mit einem Gesamtvolumen von EUR 8,3 Mio. erworben. Das Erbbaurecht befindet sich bereits seit 2009 im Eigentum des Fonds. Die Ablösung des Erbbaurechts und der Übergang des Grundstückes in Volleigentum erfolgt im Mai 2015.

### Vermietungssituation

Das Geschäftsjahr 2014/2015 war durch besondere Vermietungsleistungen geprägt. Dies führte zu einem erfreulichen Anstieg der Gesamtvermietungsquote, die nach Mietertrag im Verlauf des abgeschlossenen Geschäftsjahres um 1,7 Prozentpunkte von 95,6 % auf 97,3 % gesteigert werden konnte. Insgesamt wurden 142.876 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu- und nachvermietet.

Zu den Vermietungsschwerpunkten zählten nach wie vor die Londoner Bestandsobjekte „Finsbury Circus“ und „Westferry Circus“. In beiden Objekten konnte die Vermietungssituation nachhaltig verbessert werden. Das weitere Augenmerk lag in der Verbesserung der Vermietungssituation in den Objekten „Commercial Center HafenCity“ in Hamburg, „35“ und „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“ in München, Kaiserswerther Straße 115 in Ratingen und im „Centro Commerciale Auchan di Monza“ in Monza (Italien).

Hervorzuhebende Vermietungserfolge konnten beispielsweise in Norderstedt „PrimeX-Logistikzentrum“ (5.919 m<sup>2</sup>), Düsseldorf „H19“ (4.032 m<sup>2</sup>), London (Großbritannien) „Westferry Circus“ (3.104 m<sup>2</sup>) oder Hamburg „Commercial Center HafenCity“ (2.797 m<sup>2</sup>) erzielt werden.

Ziel des Bestandsmanagements ist es, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten. Wesentlich ist hierfür u. a. der weitere Abbau noch vorhandener Leerstände in einzelnen Bestandsobjekten. Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse und Einschätzungen sowie angesichts eines Vorsichtsabschlages hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement weiterhin von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von ca. 95 % nach Mietertrag aus.

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Der niedrige Ölpreis und das Anleihen-Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank stützten zuletzt die Kursentwicklung von Bundesanleihen und auch von US-Treasuries. Diese Effekte werden voraussichtlich noch eine Weile anhalten. Zwar hat die US-Notenbank Fed den Beginn der Zinserhöhungen in diesem Jahr signalisiert, allerdings fällt der prognostizierte Zinspfad deutlich flacher aus als zunächst erwartet. Union Investment rechnet daher bis Ende 2015 mit einem Renditeanstieg in den USA auf 2,5 %. Die Renditen von Bundesanleihen werden hingegen bis Jahresende voraussichtlich kaum ansteigen. Union Investment geht von einer Rendite in Höhe von ca. 0,3 % aus. Für die kommenden Wochen hält Union Investment durch das nachlassende Konjunkturmomentum in den USA und rückläufige Inflationsraten im Euroraum und den USA auch weiter sinkende Renditen für möglich.

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

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

## Nachhaltigkeit

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

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

Diesem ganzheitlichen Qualitätsverständnis entsprechend, wurden die Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften in ihr Handeln integriert.

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

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

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

## Portfoliostrategie

Der Unilmmo: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt somit auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. In aufstrebenden Ländern ist die Investitionsstrategie auf Core-Immobilien ausgerichtet. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine nachhaltig hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an perspektivisch starken Standorten auszeichnen. Investitionen sind vor allem in den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Hotel vorgesehen. Zur internationalen Diversifizierung ist beabsichtigt, das europäische Länderportfolio durch den Ausbau der Investitionsstandorte insbesondere in Kerneuropa weiter zu vertiefen und das Bestandsportfolio zu verjüngen. Die Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer Stabilisierung der Vermietungsquote beitragen und so eine auch weiterhin gute Ertragslage gewährleisten.

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

Hamburg, im Mai 2015

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher  
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack



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

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



### 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
<b>Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>9.642.707.662,61</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1)</sup>		– 262.246.060,00
2. Zwischenausschüttungen		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2)</sup>		359.098.097,82
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	549.666.460,57	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 190.568.362,75	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3)</sup>		– 28.377.375,60
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	– 22.932.548,10	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	– 5.444.827,50	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4)</sup>		– 19.152.439,61
• davon bei Immobilien	– 16.046.674,24	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 3.105.765,37	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5)</sup>		307.224.926,91
• davon nicht realisierte Gewinne <sup>6)</sup>	206.277.915,63	
• davon nicht realisierte Verluste <sup>7)</sup>	– 142.312.697,68	
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>9.999.254.812,13</b>

Fußnoten <sup>1)</sup> bis <sup>7)</sup> 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 Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- 2) Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- 3) Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungsstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthält.
- 4) Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- 5) Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 50 ff.
- 6) Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.
- 7) Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – mit dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

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

## 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

### Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 28–35)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	366.129.254,50	4.938.529.254,50		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	228.020.901,22		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	366.129.254,50		5.166.550.155,72	51,67
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 36–45)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	1.947.585.993,47		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	39.606.063,48		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	—		1.987.192.056,95	19,87
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 48, 54)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	29.426.992,59	122.397.684,15		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.539.002.144,16		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	29.426.992,59		2.661.399.828,31	26,62
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 48)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	21.874.218,02	101.826.261,53		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	546.986.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	1.443.618,81		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	5.080.624,49	127.152.528,80 24.676.978,43		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	13.652.268,69	53.305.401,81		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	40.607.111,20		855.390.789,38	8,55
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>10.670.532.830,36</b>	<b>106,71</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 48, 55)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-63.318.175,56)	-372.943.175,56		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-914.842,50)	-16.370.432,95		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-24.254.480,61)	-98.667.187,93		
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.548.903,47)	-35.193.047,19		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-91.036.402,14)		-523.173.843,63	-5,23
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-957.095,13)		-148.104.174,60	-1,48
<b>Summe Schulden V.-VI.</b>			<b>-671.278.018,23</b>	<b>-6,71</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>9.999.254.812,13</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				91,86
Umlaufende Anteile (Stück)				108.856.856

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

### 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich vor allem durch den Ankauf von sieben Objekten um EUR 568,5 Mio. auf EUR 5.166,6 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 397,5 Mio. auf Polen, EUR 366,1 Mio. (GBP 265,7 Mio.) auf Großbritannien, EUR 358,8 Mio. auf Frankreich, EUR 137,8 Mio. auf Belgien und EUR 76,8 Mio. auf Spanien.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Ankauf einer Immobilien-Gesellschaft sowie durch Kapitalerhöhungen und Wertfortschreibungen um EUR 146,4 Mio. auf EUR 1.987,2 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“, nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen

und Verkäufen der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, siehe dazu Seite 14 und die Seiten 28 ff.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ verminderten sich um EUR 428,2 Mio. auf EUR 2.661,4 Mio. Davon sind EUR 683,1 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 623,9 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 112,1 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.242,3 Mio. und entspricht damit 12,4 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ verringerte sich um EUR 305,1 Mio. auf EUR 2.539,0 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 94,3 Mio. auf EUR 855,4 Mio. Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 85,9 Mio.



abzurechnende Betriebskosten, Mietforderungen in Höhe von EUR 11,1 Mio. und EUR 3,9 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 72,6 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich durch die Vergabe neuer Darlehen um EUR 46,6 Mio. auf EUR 547,0 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden unter anderem Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 42,8 Mio., Vorlaufkosten für Ankäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 4,7 Mio. und Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 3,7 Mio. ausgewiesen. Zum 31.3.2015 bestehen Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,1 Mio. und unrealisierte Gewinne aus Devisenkurssicherungsgeschäften ebenfalls in Höhe von EUR 0,1 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen.

## **Verbindlichkeiten**

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 309,6 Mio. und GBP 46,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Devisenkursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 504,9 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 15,3 Mio.) und Sicherheitseinhalten (EUR 1,1 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 72,6 Mio. und aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 11,8 Mio. sowie aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 9,6 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unter anderem unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 22,6 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 5,3 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Belgien, Deutschland, Großbritannien, Italien und Spanien (EUR 2,9 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 1,8 Mio.). Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen.

## **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 38,7 Mio.), Verkaufskosten (EUR 37,4 Mio.) und auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Auslandsobjekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 26,3 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Erwerbskosten (EUR 18,9 Mio.), Rechtsstreitigkeiten (EUR 6,2 Mio.) und Einkommensteuer (EUR 2,7 Mio.) gebildet.

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

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

### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
<b>Deutschland</b>														
1	10787 Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H	9/2000	1958/1982/1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■	
2	10117 Berlin, Friedrichstraße 83/Behrenstraße 47, 48/Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Staffelgeschosse, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (45), H/G (30), H, F, I, A, K	8/2012	1998	3.491	21.678	21.678	—	■	■	■
3	10178 Berlin, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5/Heiligegeistkirchplatz 1/St. Wolfgang-Straße 2, 4/Spandauer Straße 3, „CityQuartier DomAquarée“	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Hotel- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 9gesch. Wohn- u. Geschäftsgebäude, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	H		H (47), B (28), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	67.938	59.389	8.549	■	■	■
4	10243 Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	7–14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■	■
5	10179 Berlin, Wallstraße 23, 24/hinter Wallstraße 18, „Die Wallhöfe“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■	
6	64807 Dieburg, An der K 128, „Mega-Center Dieburg“	1–2gesch. Logistik- u. Bürogebäude	LG	■	—	6/2014	—	157.706	—	—	—	■	■	
7	40219 Düsseldorf, Hammer Straße 19 u. 19 a, Zollhof 10, „H19“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (71), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	—	■	■	
8	40479 Düsseldorf, Inselstraße 2/Freiligrathstraße 1/Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	H		H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■		
9	40468 Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	—	■		
10	40549 Düsseldorf, Schiess-Straße 44–76	Gewerbepark	G		B (66), I (28), K, W	3/1988	1988/1991/ 1994	41.818	35.051	34.953	98			
11	73728 Esslingen, Berliner Straße 2, „DAS ES!“	6gesch. Einzelhandels- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E		H/G (56), B (26), K, I, A	3/2015	2002	9.404	23.113	23.113	—	■		
12	60327 Frankfurt/Main, Europa Allee 12–22, „NORD 1“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (81), H/G, K, I	12/2010	2010	5.598	23.207	23.207	—			■
13	60314 Frankfurt/Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	■	—	3/2013	—	1.938	—	—	—			
14	20354 Hamburg, ABC-Straße 52/Gänsemarkt/Neue ABC-Straße, „Marriott Hotel“	6gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Zwischengeschoss, 2 Dachgeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H		H	2/2004	1986	4.024	17.137	17.137	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3) 4) 5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3) 4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3) 4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR/in %			
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42,0 42,0	183.000 183.000	183.000	183.000.000,00 1,83	1		
—	0,0	6,5	6,75	5,79	5.430	1.322	679	4.977	7	6.125	6.171	6.214 6.214	53,0 53,0	121.000 118.000	119.500	119.500.000,00 1,20	2			
—	4,3	6,9	—	—	—	—	—	—	—	18.535	19.431	17.229 18.617	65,0 65,0	336.000 338.000	337.000	337.000.000,00 3,36	3			
—	0,0	—	5,53	6,39	4.467	1.067	560	4.950	9	—	—	— —	68,0 68,0	86.600 86.800	86.700	86.700.000,00 0,87	4			
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	61,0 61,0	27.500 26.800	27.150	27.150.000,00 0,27	5			
—	—	—	5,05	7,80	3.497	1.550	303	4.744	10	—	—	— —	— —	— —	64.681	64.681.260,46 0,65	6			
—	8,0	3,0	2,26	5,25	1.659	600	226	1.528	7	2.460	2.526	2.511 2.511	58,0 58,0	44.300 44.400	44.350	44.350.000,00 0,44	7			
—	0,3	—	2,34	7,01	1.764	579	234	2.015	9	—	—	— —	54,0 54,0	36.000 36.000	36.000	36.000.000,00 0,36	8			
—	8,1	6,9	3,50	6,51	2.799	697	351	2.430	7	3.205	3.022	3.263 3.077	65,0 65,0	54.200 53.600	53.900	53.900.000,00 0,54	9			
—	19,3	2,6	—	—	—	—	—	—	—	2.496	2.185	3.131 3.131	36,0 36,0	30.800 30.500	30.650	30.650.000,00 0,31	10			
—	0,0	5,4	5,44	6,44	4.330	1.111	45	5.395	10	281	5.151	4.986 5.149	58,0 58,0	— —	84.450	84.450.000,00 0,84	11			
—	0,7	6,0	6,08	6,40	3.700	2.378	611	3.464	6	5.864	5.690	5.387 5.387	65,0 65,0	95.200 95.200	95.200	95.200.000,00 0,95	12			
—	—	—	1,71	3,87	490	1.218	151	1.448	8	—	—	— —	— —	— —	46.309	46.308.880,36 0,46	13			
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	46,0 46,0	61.300 61.200	61.250	61.250.000,00 0,61	14			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
<b>Deutschland</b>														
15	20095 Hamburg, Burchardplatz 1, 2 / Burchardstraße 13, 15 / Depenau 3 / Klingberg 3 / Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2) / Niedernstraße 11 / Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (86), H/G, I, K, W	6/1993	1922/1924/1993	6.507	30.462	30.079	383	■	■	
16	20355 Hamburg, Dammthorwall 15 / Caffamacherreihe / Dragonerstell / Valentinskamp, „EMPORIO“	24gesch. Bürogebäude, Hotel, Tiefgarage	B		B (68), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	12.334	56.067	56.067	—	■	■	■
17	20095 Hamburg, Ferdinandstraße 15–17 / Brandsende 23, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■	
18	20457 Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (69), H/G, K, I, A	6/2011	2010	2.750	13.692	13.692	—		■	■
19	20765 Hamburg, Hahnenkamp 1 / Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	E		H/G (85), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.586	11.586	—	■	■	
20	21147 Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	LG		I	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.523	56.523	—			
21	22765 Hamburg, Ottenser Hauptstraße 8–20, Große Rainstraße 16, 22, 84, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Staffelgeschoss, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (69), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.443	33.639	28.393	5.246	■	■	
22	22041 Hamburg, Quarree 8–10 / Klappstraße / Schünemannstieg / Wandsbeker Marktstraße, „Wandsbek Quarree“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht –	E		H/G (86), K, B, F, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.445	40.445	—	■		
23	21035 Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	3gesch. Logistikgebäude	LG		I (89), B, A	12/2014	1992/ 2013–2014	106.666	63.873	63.873	—		■	
24	22041 Hamburg, Wandsbeker Marktstraße 63–65 / Wandsbeker Königstraße, „Karstadt Wandsbek“	1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandel, 2 Untergeschosse, Parkhaus	E		H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	—	■	■	
25	30159 Hannover, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9 u. 10, Georgstraße 30, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	E		H/G (94), B, I, A	7/2014	1972/ 2009/ 2014	941	23.226	23.226	—	■	■	
26	24103 Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (84), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.118	43.237	38.425	4.812	■	■	
27	50999 Köln-Rodenkirchen, Industriestraße 161 a–g, „Spectrum Business Parc“	2–3gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (87), K, I, A	2/1993 3/1998	1995	21.319	18.823	18.823	—			
28	80636 München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, 1 Tiefgarage	B		B (92), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■	■
29	80639 München, Friedenheimer Brücke 21–29, Birketweg 28–30, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse	B		B (71), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.520	37.338	37.338	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	8,4	3,2	—	—	—	—	—	—	—	5.140	5.151	6.095 6.018	59,0 59,0	101.000 101.000	101.000	101.000.000,00 1,01	15	
—	8,7	6,7	—	—	—	—	—	—	—	12.458	13.600	14.521 14.521	67,0 67,0	274.000 274.000	274.000	274.000.000,00 2,74	16	
—	0,0	—	2,40	5,89	1.722	679	242	1.871	8	—	—	— —	57,0 57,0	44.400 43.900	44.150	44.150.000,00 0,44	17	
—	3,5	7,0	4,44	5,95	3.484	958	449	2.768	6	3.019	3.746	3.792 3.806	66,0 66,0	68.700 68.900	68.800	68.800.000,00 0,69	18	
—	1,7	5,0	3,67	6,11	2.825	844	373	1.770	5	3.438	3.476	3.513 3.520	53,0 53,0	61.000 61.200	61.100	61.100.000,00 0,61	19	
—	0,0	—	4,01	7,19	2.571	1.434	403	2.924	7	—	—	— —	42,0 42,0	55.900 55.600	55.750	55.750.000,00 0,56	20	
—	0,3	4,8	9,72	5,90	7.672	2.052	977	4.315	5	10.427	10.560	10.599 10.609	45,0 45,0	169.000 170.000	169.500	169.500.000,00 1,70	21	
—	1,2	4,3	—	—	—	—	—	—	—	13.495	13.607	13.575 13.575	40,0 40,0	208.000 209.000	208.500	208.500.000,00 2,09	22	
—	0,0	—	3,92	7,26	2.529	1.389	112	3.806	10	—	—	— —	49,0 44,0	55.900 55.800	55.850	55.850.000,00 0,56	23	
—	0,0	—	2,61	6,33	1.996	611	179	2.427	10	—	—	— —	34,5 35,0	41.100 41.100	41.100	41.100.000,00 0,41	24	
—	3,2	10,1	12,33	7,34	7.489	4.837	915	11.411	10	6.040	8.641	9.286 9.277	65,0 65,0	175.000 175.000	175.000	175.000.000,00 1,75	25	
—	1,7	5,5	7,48	4,92	5.367	2.114	753	5.081	7	11.652	11.863	11.962 11.962	40,0 40,0	177.000 177.000	177.000	177.000.000,00 1,77	26	
—	25,3	2,2	—	—	—	—	—	—	—	1.726	1.578	2.377 2.274	40,0 40,0	25.400 24.300	24.850	24.850.000,00 0,25	27	
—	0,6	3,6	4,97	4,85	3.750	1.218	505	2.108	5	6.032	6.716	6.732 6.836	64,0 64,0	122.000 124.000	123.000	123.000.000,00 1,23	28	
—	0,0	7,5	7,04	5,68	4.352	2.684	583	6.453	10	6.985	9.565	7.896 7.855	69,0 69,0	137.000 136.000	136.500	136.500.000,00 1,37	29	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
30	81675 München, Lamontstraße 4/Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Gebäudeteil I – 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil II –	B		B (88), K, I, H/G, A	12/2011 7/2012	1967/2011 Bauteil I  1978/2012 Bauteil II	8.324 Bauteil I u. II	20.625 Bauteil I u. II	20.625 Bauteil I u. II	—	■	■
31	80539 München, Maximilianstraße 35, „35“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (79), H/G, K, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.406	18.695	711	■	■
32	81667 München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	5gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■	
33	80331 München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (90), H/G, K, I	11/2008	2006	2.200	4.997	4.997	—	■	■
34	21629 Neu Wulmstorf, Oldendorferstraße, „LogPark“	Logistik-Center	LG		I (91), B, A	6/2010	2009/2010	68.394	27.463	27.463	—		■
35	22848 Norderstedt, Nordportbogen 4, „PrimeX-Logistikzentrum“	Logistik-Center	LG		I (77), B, K, A	10/2007	2006/2007	55.070 Bauteil I u. II	34.092	34.092	—	■	
36	90763 Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (95), B, I	12/2009	1977/2009	1.050	3.980	3.845	135	■	■
37	49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a u. b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (98), I	4/2010	2009	1.805	6.624	6.624	—	■	
38	40882 Ratingen, Kaiserswerther Straße 115/ Boshstraße 1/Kahlenbergsweg 115	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (84), K, I, A, H/G	5/1993	1993	14.651	28.009	28.009	—	■	
39	70173 Stuttgart, Bolzstraße 8+10, „Century“	4gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (50), B, A, F, I	10/2014	1846/ 1948–1949/ 2008–2011	2.456	7.416	7.416	—	■	■
40	70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21/23, „Bülöw Carré“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (63), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	—	■	■
41	89073 Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (84), B, K	2/2013	1958, 1977/1981/ 2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■
42	65203 Wiesbaden, Äppelallee 69, „Äppelallee-Center“	2gesch. Fachmarktcenter	E		H/G (97), A, I, B	1/2011	1969/1984/ 2009/2010	69.466	25.944	25.944	—	■	■
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
43	1050 Brüssel, 25, rue du Champs de Mars, „Mondrian“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – (siehe Nr. 60)	B		B	11/2001	2004	4.194	20.613	20.613	—	■	■
44	1000 Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – (siehe Nr. 59)	H		H	3/2001	1989	2.953	23.365	23.365	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	0,9	7,3	5,16	5,03	3.734	1.429	524	3.542	7	4.850	5.399	5.421 5.422	67,0 67,0	108.000 108.000	108.000	108.000.000,00 1,08	30	
—	24,7	6,4	6,83	4,76	5.168	1.666	682	6.095	9	3.536	4.717	8.123 8.066	52,0 52,0	149.000 148.000	148.500	148.500.000,00 1,49	31	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,0 39,0	112.000 112.000	112.000	112.000.000,00 1,12	32	
—	0,0	2,0	1,67	5,11	1.281	391	171	612	4	1.817	1.533	1.842 1.871	61,0 47,0	35.700 37.000	36.350	36.350.000,00 0,36	33	
—	0,0	3,5	1,38	6,18	878	502	140	722	6	1.720	1.778	1.644 1.644	45,0 45,0	23.500 22.800	23.150	23.150.000,00 0,23	34	
—	0,7	1,6	—	—	—	—	—	—	—	2.556	2.292	2.076 2.043	42,0 42,0	30.600 30.500	30.550	30.550.000,00 0,31	35	
—	0,2	7,2	2,17	7,31	1.411	760	219	1.079	5	2.216	2.426	2.208 2.208	82,0 82,0	32.300 32.300	32.300	32.300.000,00 0,32	36	
—	0,0	4,9	1,77	5,31	1.266	506	179	900	6	2.128	2.135	2.133 2.133	54,0 54,0	35.700 34.300	35.000	35.000.000,00 0,35	37	
—	21,9	2,1	—	—	—	—	—	—	—	2.780	2.740	3.366 3.366	48,0 48,0	42.600 42.600	42.600	42.600.000,00 0,43	38	
—	0,0	8,0	2,09	6,48	1.660	428	103	1.985	10	813	1.737	1.713 1.735	49,0 49,0	31.900 32.000	31.950	31.950.000,00 0,32	39	
—	0,0	7,0	9,79	7,23	6.811	2.978	977	8.511	9	5.615	7.398	7.207 7.207	68,0 68,0	138.000 138.000	138.000	138.000.000,00 1,38	40	
—	0,0	—	2,65	6,64	2.102	548	265	2.078	8	—	—	— —	56,0 56,0	40.800 40.800	40.800	40.800.000,00 0,41	41	
—	0,0	8,0	4,04	6,11	2.366	1.670	407	2.343	6	4.367	4.303	4.265 4.231	41,0 41,0	64.300 63.900	64.100	64.100.000,00 0,64	42	
29,3	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	49,8 49,8	68.800 67.600	68.200	68.200.000,00 0,68	43	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	44,0 44,0	69.600 69.600	69.600	69.600.000,00 0,70	44	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
45	92270 Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (87), H/G, K, I	7/2012	2013	8.768	29.852	29.852	—	■	■	■
46	92270 Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude B	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (94), K, I	7/2012	2013	3.297	7.800	7.800	—	■	■	
47	92400 Courbevoie (Paris – La Défense), Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	21gesch. Hotelgebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	H	■	—	3/2012	—	3.019	—	—	—			
<b>Spanien</b>														
48	28043 Madrid, Campo de las Mahonia 2, „Pórtico“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (83), K, H/G, I	12/2008	2005	6.390	20.876	20.876	—	■	■	
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>														
<b>Großbritannien</b>														
49	Glasgow G2 6SB, 19 Cadogan Street, „Equinox“	8gesch. Bürogebäude	B		B	10/2010	2002	1.697	6.308	6.308	—	■	■	■
50	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (82), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■	■
51	London E14, 11 Westferry Circus, „Westferry Circus“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (94), H/G, I, K	11/1999	1990/1996/1997	1.949	13.561	13.561	—	■	■	■
52	London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	—	■	■	■
<b>Polen</b>														
53	91-002 Lodz, Ul. Drewnoska 58, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E		H/G (95), F, B, A	11/2012	2006	208.740	93.742	93.742	—	■	■	■
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>														

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>4)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %					
47,9	0,0	—	6,69	3,56	2.066	4.628	670	5.412	9	—	—	—	68,0 68,0	191.000 191.000	191.000	191.000.000,00 1,91	45				
—	0,0	—	1,77	3,58	550	1.222	177	1.477	9	—	—	—	68,3 68,3	50.900 50.700	50.800	50.800.000,00 0,51	46				
—	—	—	5,07	4,33	1.680	3.391	—	5.071	—	—	—	—	—	—	117.031	117.030.760,40 1,17	47				
—	3,4	2,8	5,13	4,46	2.695	2.433	515	1.932	4	4.542	3.657	5.093 5.094	60,0 60,0	76.700 76.800	76.750	76.750.000,00 0,77	48				
53,7	0,0	—	2,57	6,61	1.569	1.005	367	1.425	6	—	—	—	57,0 57,0	39.135 39.410	39.272	39.272.426,62 0,39	49				
49,4	0,0	9,4	5,04	6,10	3.337	1.704	600	3.772	7	5.081	5.440	5.254 5.383	65,0 65,0	85.297 85.573	85.435	85.434.752,65 0,85	50				
—	12,2	6,3	—	—	—	—	—	—	—	2.228	3.015	5.782 5.652	45,0 45,0	87.088 85.710	86.399	86.399.338,57 0,86	51				
—	11,7	8,7	—	—	—	—	—	—	—	26	1.878	9.784 9.645	58,3 58,3	154.334 155.712	155.023	155.022.736,66 1,55	52				
49,8	2,0	2,4	5,61	1,42	95	5.511	568	4.309	8	24.373	23.368	26.235 25.879	51,0 51,0	398.000 397.000	397.500	397.500.000,00 3,97	53				
																	<b>5.166.550.155,72 51,67</b>				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung			
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>															
<b>Deutschland</b>															
54	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 97.064.137,70 <sup>7)</sup> Beteiligung: 91,00 % erworben am: 15.2.2010	10179 Berlin, Am Alexanderplatz, Grünerstraße 20, „ALEXA“	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E		H/G (87), K, F, A, I, B	2/2010	2007	26.572	59.056	59.056	—	■	■	
55	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 173.519.832,81 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 20.6.2008 (94,80 %) + 1.1.2014 (5,10 %)	67061 Ludwigshafen/Rhein, Zollhofhafen, Rheinuferstraße, „RHEIN-GALERIE“	4gesch. EKZ, Parkhaus	E		H/G (91), A, I, K	6/2008	2009/2010	51.932	41.685	41.685	—	■	■	■
56	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 2.977.977,85 <sup>7)</sup> Beteiligung: 94,90 % <sup>9)</sup> erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00	24103 Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–42, Ecke Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	6gesch. Geschäfts- u. Büro- gebäude, 2 Gebäudeteile, Tiefgarage	E		H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.797	15.797	—	■		
57	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 347.333.370,32 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000	81829 München-Riem, Willy-Brandt-Platz 1–6/ Willy-Brandt-Allee 2–4/Lehrer-Wirth- Straße 2–6/Erika-Cremer-Straße 4–8/ Oslostraße 11, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 5gesch. Hotelgebäude, 6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (62), B, H, K, W, I, A	7/2000	2004	43.000	105.272	100.155	5.117	■	■	
58	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 53.219,80 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 26.11.2009 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei														
			(siehe Nr. 54)												
			(siehe Nr. 55)												
			(siehe Nr. 57)												
			(siehe Nr. 72)												
			(siehe Nr. 73)												
			(siehe Nr. 74)												
			(siehe Nr. 76)												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
49,7	—	—	14,42	13,37	10.969	3.454	1.505	7.495	5	—	—	—	—	—	—	—	167.144.173,46 1,67	54
—	0,0	3,5	—	—	—	—	—	—	—	23.038	23.011	22.503 22.503	52,0 52,0	359.000 362.000	360.500	—	—	—
—	—	—	0,60	0,26	448	156	40	560	0	—	—	—	—	—	—	—	241.437.522,75 2,41	55
—	0,0	5,9	—	—	—	—	—	—	—	14.360	14.336	14.492 14.496	55,0 55,0	234.000 235.000	234.500	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23.982.803,30 0,24	56
—	0,1	2,9	—	—	—	—	—	—	—	3.422	3.084	3.171 3.171	46,0 46,0	46.200 46.200	46.200	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	511.799.379,64 5,13	57
—	2,3	4,9	—	—	—	—	—	—	—	29.167	30.165	31.501 30.243	50,0 50,0	520.000 515.000	517.500	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53.901,61 0,00	58

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>														
<b>Belgien</b>														
59	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 568.579,17 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,87 % erworben am: 22.3.2001	– Erbbaurecht – (siehe Nr. 44)	—	—	—	3/2001	—	2.953	—	—	—	—	—	—
60	„UIR Belgique 2 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 3.450.841,77 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,97 % erworben am: 19.11.2001	– Erbbaurecht – (siehe Nr. 43)	—	—	—	11/2001	—	4.194	—	—	—	—	—	—
<b>Finnland</b>														
61	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon Katu 1“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 30.947.988,20 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B	—	—	12/2013	2013	3.841	12.426	12.426	—	■	■	—
62	„Kiinteistö Oy Duetto“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 21.667.968,55 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 4.11.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 18.000.000,00	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	—	—	11/2008	2008	6.952	13.998	13.998	—	■	■	—
63	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 35.000.473,35 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	—	—	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	—	■	■	—
<b>Frankreich</b>														
64	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 60.429.913,18 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 43.400.000,00	6gesch. Bürogebäude	B	—	—	12/1999 5/2003	1982/1993/ 1998/1982	12.572 Volumen- eigentum	13.055	13.055	—	■	■	—

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3), 4), 5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3), 4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3), 4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.750 1.750	1.750	1.751.748,12 0,02	59
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.200 10.600	10.400	9.475.223,08 0,09	60
—	—	—	2,41	6,52	127	2.287	242	2.107	9	—	—	—	—	—	—	—	38.478.000,00 0,38	61
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68,0 68,0	73.900 73.900	73.900	—	—	—
—	—	—	1,20	3,78	75	1.123	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21.481.896,96 0,21	62
—	0,1	2,4	—	—	—	—	—	—	—	2.448	2.665	2.782 2.780	63,0 63,0	39.900 39.900	39.900	—	—	—
—	—	—	2,42	6,65	16	2.404	249	1.972	7	—	—	—	—	—	—	—	39.279.555,78 0,39	63
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	69,3 69,5	62.600 62.700	62.650	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	0,0	1,6	—	—	—	—	—	—	—	6.563	5.525	6.309 6.280	36,0 36,0	94.500 94.300	94.400	—	50.016.985,22 0,50	64

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
65	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 305.561.292,46 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00	75116 Paris, 47–53, rue de Longchamp, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B	B (78), H/G, W, K, I, A	4/1999	1913/1988/ 1993	10.957	41.003	34.711	6.292	■	■	■
66	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 50.347.075,74 <sup>7)</sup> Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004													
67	„SCS UIR Development France“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 3.081.506,09 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 29.1.2007													
<b>Italien</b>														
68	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 68.495.920,89 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,00 % <sup>8)</sup> erworben am: 24.3.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 47.670.000,00	20052 Monza, Via Lario 17, „Centro Commerciale Auchan di Monza“	2gesch. EKZ, 4 Staffelgeschosse, Tiefgarage	E	H/G (99), B	3/2009	2008	46.800	28.252	28.252	—	■	■	
69	„UIR Italia 1 s.r.l.“ Mailand Gesellschaftskapital: EUR 42.895,12 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2009 • Die Gesellschaft hält 1,0 % an der „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 68)												
<b>Luxemburg</b>														
70	„K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 32.679.407,86 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00	1855 Luxemburg-Kirchberg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B	B (45), H/G (26), K, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	238.068.289,05 2,38	65	
—	0,6	2,0	—	—	—	—	—	—	—	22.675	21.760	23.510 23.309	48,0 48,0	427.000 429.000	428.000	—	—	39.606.063,48 0,40	66
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.870.343,05 0,03	67	
—	—	—	1,83	1,73	63	1.766	186	729	4	—	—	—	—	—	—	—	62.385.000,00 0,62	68	
—	0,0	8,4	3,16	3,15	2.827	335	316	1.291	4	7.387	7.311	8.835 8.835	53,0 53,0	100.000 101.000	100.500	—	—	10.000,00 0,00	69
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	0,57	1,79	14	555	57	504	9	—	—	—	—	—	—	—	38.643.960,00 0,39	70	
—	1,0	5,8	5,66	10,37	5.665	—	614	5.051	9	2.966	3.594	3.631 3.631	63,0 63,0	54.700 54.500	54.600	—	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	Objektzertifizierung
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>														
<b>Luxemburg</b>														
71	„K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 36.032.001,72 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.297.000,00	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (86), K, I	1/2014	2007	3.478	9.544	9.544	—	■	■	
1246	Luxemburg-Kirchberg, rue Albert Borschette, „K2 Forte“													
<b>Niederlande</b>														
72	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 37.547.170,70 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.000.000,00	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	■	—	3/2013	—	1.988	—	—	—			
01077	Amsterdam, Beethovenstraat, Plot 5, „AkzoNobel HQ“													
73	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 23.682.132,75 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00	13gesch. Hotel	H		H	12/2011	2011	2.091	12.462	12.462	—	■	■	
01082	Amsterdam, Leo Smitstraat, George Gershwinlaan 101–103, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“													
<b>Österreich</b>														
74	„Solaris GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 23.662.698,51 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 18.12.2008	8gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (90), K, I, A	12/2008	2008	2.457	10.215	10.215	—	■	■	
01030	Wien, Karl-Farkas-Gasse 22, Helmut-Qualtinger-Gasse 3, „Solaris“													
75	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 55.539.921,72 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 10.12.2009	1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	B		B (85), K, I, A	12/2009	2009	12.258	24.335	24.335	—	■	■	■
01020	Wien, Trabrennstraße 4 a–d, „Rund Vier“													
76	„EP IV GmbH & Co KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 149.319.444,28 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012	9gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.173	49.173	—	■	■	■
01120	Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3), 4), 5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3), 4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3), 4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—			0,60	1,72	15	589	60	535	9								40.526.960,00 0,41	71
—	0,4	3,9	6,10	10,62	6.104	—	661	5.443	9	3.194	3.540	3.532 3.532	63,0 63,0	57.500 57.500	57.500			
—			—	—	—	—	—	—	—								36.744.435,43 0,37	72
—	—	—	2,05	2,97	—	2.052	—	2.052	—	—	—	— —	— —	— —	67.120			
—			1,01	3,79	12	1.000	101	683	6								26.795.406,41 0,27	73
—	0,0	—	0,32	0,65	321	—	36	219	6	—	—	— —	56,0 56,0	49.500 49.500	49.500			
—			0,74	2,79	69	670	76	286	4								27.970.291,90 0,28	74
—	10,9	3,5	0,29	1,12	291	—	29	124	4	1.358	1.509	1.506 1.536	63,0 63,0	26.100 25.800	25.950			
—			2,35	3,16	510	1.836	238	1.108	5								89.482.053,28 0,89	75
—	0,0	4,1	—	—	—	—	—	—	—	4.841	4.311	4.564 4.436	64,0 64,0	82.300 81.600	81.950			
—			2,95	1,96	25	2.928	297	2.250	8								160.196.060,56 1,60	76
—	0,5	4,9	0,62	0,41	616	—	56	472	8	8.869	8.513	8.666 8.426	63,0 63,0	150.000 150.000	150.000			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>Tschechien</b>													
77	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 12.300.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 90% <sup>8)</sup> erworben am: 6.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.000.000,00 11000 Prag, Na Pori i 1079/3a „Palladium“	5gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (77), B, K, A, I	3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.686	59.686	—	■	■
<b>Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften</b>													
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>8)</sup> Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

<sup>9)</sup> Wirtschaftliche Beteiligungsquote, bis auf einen geringen Festbetrag an den Mitgesellschafter, 100 %.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>3),4),5)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>3),4)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>3),4)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %		
—			6,50	5,46	1	6.501	54	6.448	10									118.992.003,87 1,19	77
66,8	2,5	3,8	—	—	—	—	—	—	—	2.466	29.977	30.166 30.622	53,0 53,0	— —	569.200			1.987.192.056,95 19,87	
																	7.153.742.212,67 71,54		

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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





MELIÁ PARIS LA DEFENSE

<b>Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I</b>		<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>	<b>7.153.742.212,67</b>	<b>71,54</b>

### 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	<b>Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Kurswert Euro (Kurs per 31.3.2015)</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Bankguthaben</b>				122.397.684,15	1,23
<b>II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>1) 2) 3)</sup></b> (ISIN: DE0007196149)	2.880,6	9.446,1	57.017,8	2.539.002.144,16	25,39
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.661.399.828,31</b>	<b>26,62</b>

<sup>1)</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2015 bewertet.

<sup>3)</sup> Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

<sup>2)</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

### 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	21.874.218,02)	85.858.703,63 11.117.135,20	101.826.261,53	1,02
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)		546.986.000,00	5,47
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—)		1.443.618,81	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	5.080.624,49)	127.152.528,80 24.676.978,43	151.829.507,23	1,52
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	13.652.268,69)	124.809,76 116.222,29	53.305.401,81	0,53
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite § 199 KAGB)	–63.318.175,56)	—	–372.943.175,56	–3,73
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–914.842,50)		–16.370.432,95	–0,16
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–24.254.480,61)		–98.667.187,93	–0,99
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	–2.548.903,47)	–1.777.652,88 –22.572.821,84	–35.193.047,19	–0,35
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	–957.095,13)		–148.104.174,60	–1,48
<b>Zwischensumme</b>			<b>184.112.771,15</b>	<b>1,84</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>9.999.254.812,13</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				91,86
Umlaufende Anteile (Stück)				108.856.856

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	220.000.000,00	279.538.446,39	302.007.591,69	-22.469.145,30
PLN	60.000.000,00	14.679.926,23	14.667.380,48	12.545,75
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>294.218.372,62</b>	<b>316.674.972,17</b>	<b>-22.456.599,55</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	264.582,59	245.390,38

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	0,00	19.192.213,13
Non-Deliverable-Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>19.192.213,13</b>

Devisenkurse per Stichtag: 31.3.2015 <sup>1)</sup>		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,7257
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,0874

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

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

## Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko (in TEUR)	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
GBP	268,9	17,1	81,8	—	1,1	3,7	4.058,1	0,0
PLN	154,2	0,0	38,9	—	61,1	0,4	23.042,3	0,2

### 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	20.661,25)		112.409,32	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	198.694,93)		249.735,84	
7. Erträge aus Investmentanteilen			37.300.133,23	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	1.389.270,81)		28.304.665,00	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	10.228.345,82)		268.923.444,76	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)		123.350.417,67	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			—	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>458.240.805,82</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			–57.165.754,88	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–1.392.352,11)	–12.384.139,22		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–418.373,31)	–19.354.506,63		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–406.274,87)	–6.617.633,97		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–1.906.689,18)	–18.809.475,06		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–122,94)		–1.131.682,90	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–329.977,16)		–11.182.743,72	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–2.246.485,42)		–19.536.211,29	
5. Verwaltungsvergütung			–81.337.577,03	
6. Verwahrstellenvergütung			—	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	—)	–1.526.205,04	–2.040.769,85	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>–172.394.739,67</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>285.846.066,15</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	210.228,67)	12.408.961,87		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)	—		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten)	—)	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	—)	—		
<b>Zwischensumme</b>			<b>12.408.961,87</b>	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—)	-43.041.169,90		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)	—		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung davon aus Finanzinstrumenten)	—)	-15.694.484,13		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	-19.192.213,13)	-19.192.213,13		
<b>Zwischensumme</b>			<b>-77.927.867,16</b>	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-65.518.905,29</b>
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>				<b>22.932.548,10</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>243.259.708,96</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			206.277.915,63	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-142.312.697,68	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>63.965.217,95</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>307.224.926,91</b>

### 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

#### Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 0,2 Mio. auf EUR 0,4 Mio. Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 37,3 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 sowie den auf den Wertpapierspezialfonds entfallenden Zwischengewinnertrag und Zwischengewinnaufwand. Insgesamt haben sich die Erträge aus Liquiditätsanlagen gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,6 Mio. reduziert.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 28,3 Mio. beinhalten EUR 19,6 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 3,3 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 2,2 Mio. aus Sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung sowie EUR 1,1 Mio. aus der Berichtigung des Vorsteuerabzugs gemäß § 15 UStG.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 27,9 Mio. auf EUR 268,9 Mio. Davon entfallen

auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 24,6 Mio. auf ein Objekt in Polen, EUR 14,4 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 10,0 Mio. auf Objekte in Belgien, EUR 9,6 Mio. auf Objekte in Großbritannien und EUR 4,4 Mio. auf ein Objekt in Spanien.

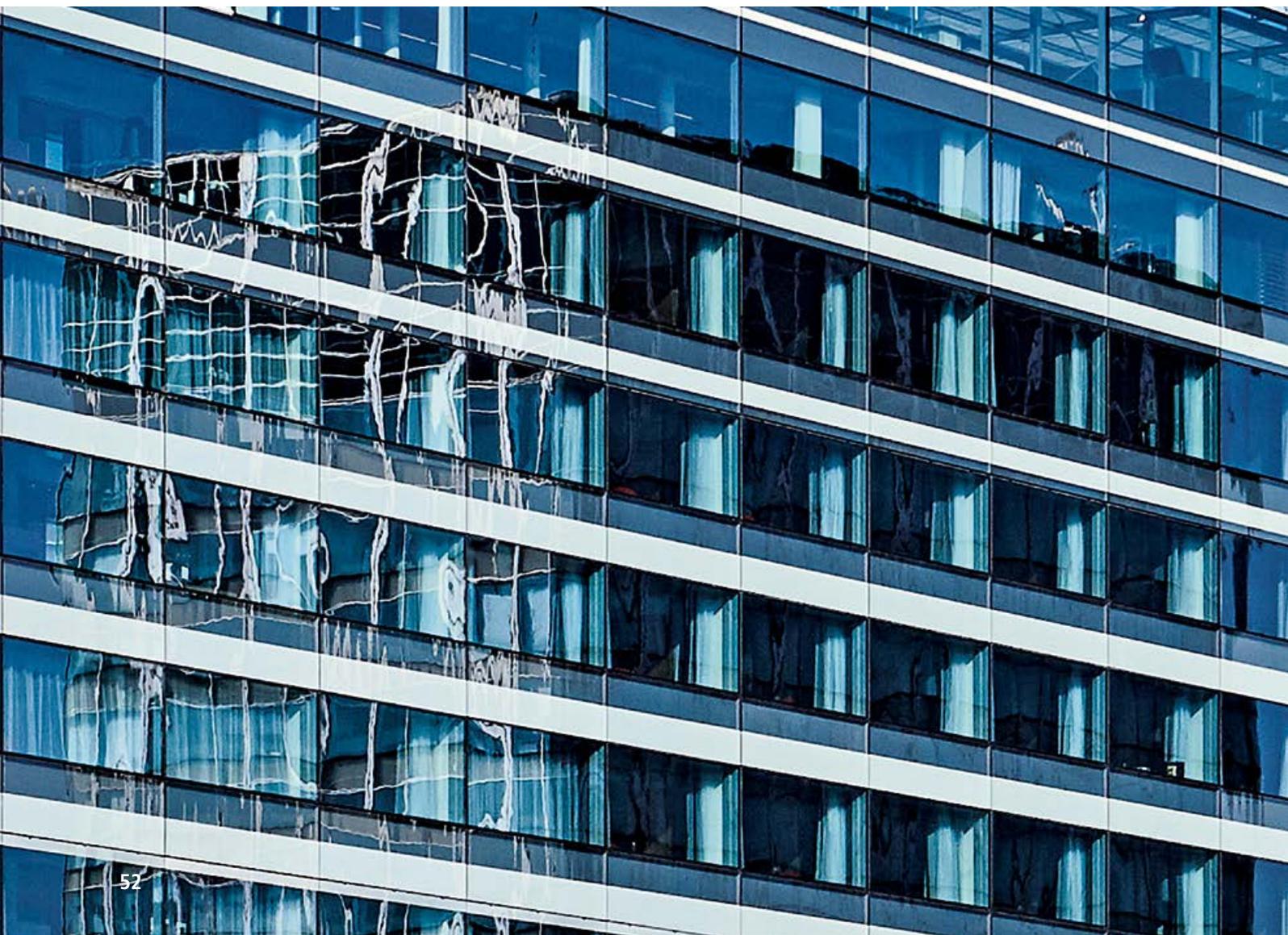
Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 61,2 Mio. auf EUR 123,4 Mio.

#### Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,0 Mio. auf EUR 12,4 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 19,4 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 6,6 Mio.



Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 9,8 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 3,1 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 18,8 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Beratungskosten in Höhe von EUR 7,3 Mio., Vermietungskosten in Höhe von EUR 6,3 Mio. und Vorsteuerberichtigungen in Höhe von EUR 2,4 Mio.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 11,2 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,7 Mio. auf insgesamt EUR 19,5 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 68,9 Mio. blieb mit 0,7 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 12,4 Mio. belastet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für

den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 20,8 Mio.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 82,9 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,83 %.

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

### Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 12,4 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ in Höhe von EUR 43,0 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 15,7 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) keine „Sonstigen realisierten Gewinne“ und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 19,2 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Währungskurssicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 37,9 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR – 18,4 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR 0,3 Mio.

### Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 22,9 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.

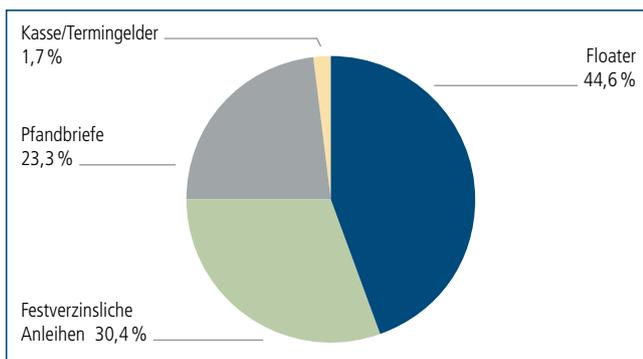


### 1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

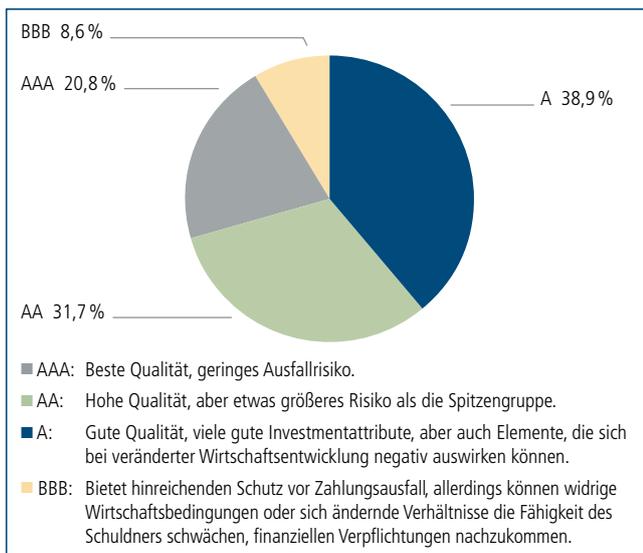
Im dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen.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

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

#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



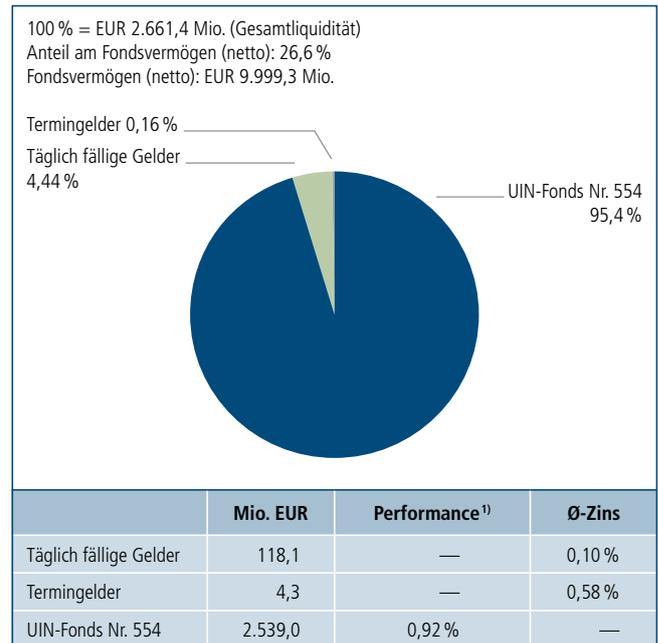
#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

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

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



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



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

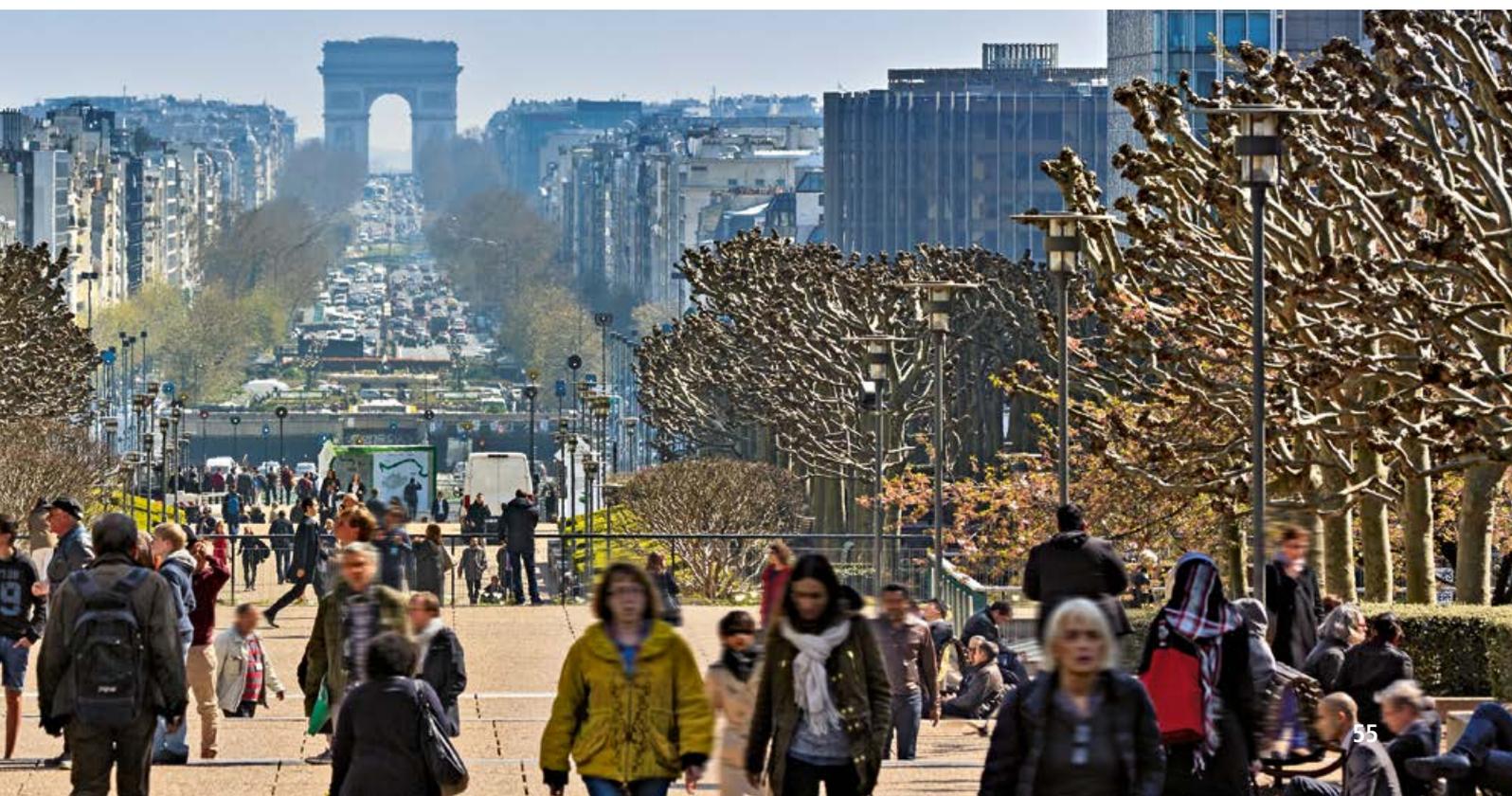
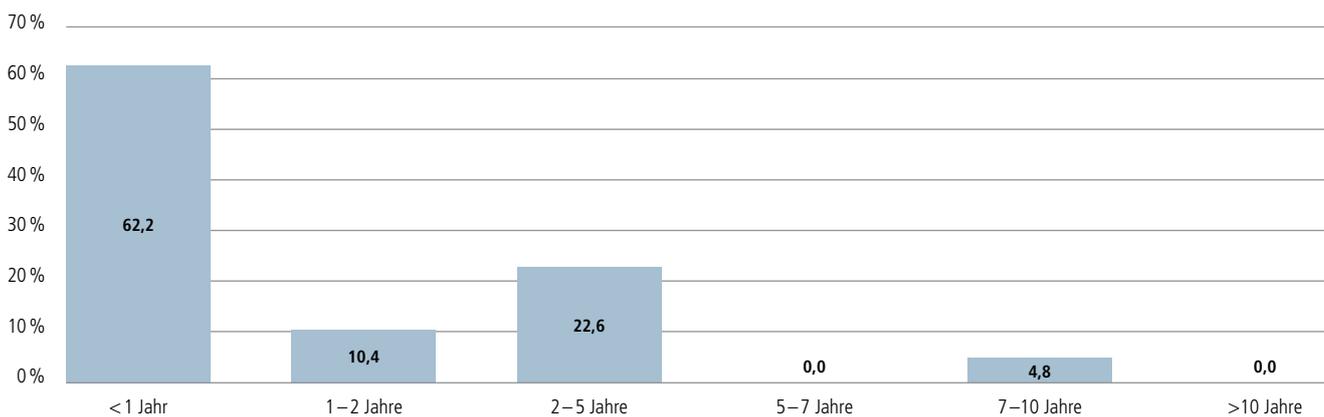
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) <sup>2)</sup>	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Inland)	—	—	162.890	2,0	162.890	2,0
EUR-Kredite (Ausland)	309.625	3,8	342.000	4,2	651.625	8,0
GBP-Kredite <sup>3)</sup>	63.318	0,8	—	—	63.318	0,8
<b>Summe</b>	<b>372.943</b>	<b>4,6</b>	<b>504.890</b>	<b>6,2</b>	<b>877.833</b>	<b>10,8</b>

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

<sup>3)</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2015 bewertet.

<sup>2)</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 162.000,00, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

### Renditekennzahlen in %

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

### Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

### Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 57) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2015. In den Durchschnittszahlen haben neben den Sachverständigenwerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

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

Der Bruttoertrag in den Immobilien-Gesellschaften beträgt 5,9 %; bei den Direktinvestments erhöhte er sich um 0,3 Prozentpunkte auf 5,6 %.

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern minderten im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um 0,2 Prozentpunkte (Vorjahr: +0,3 Prozentpunkte).

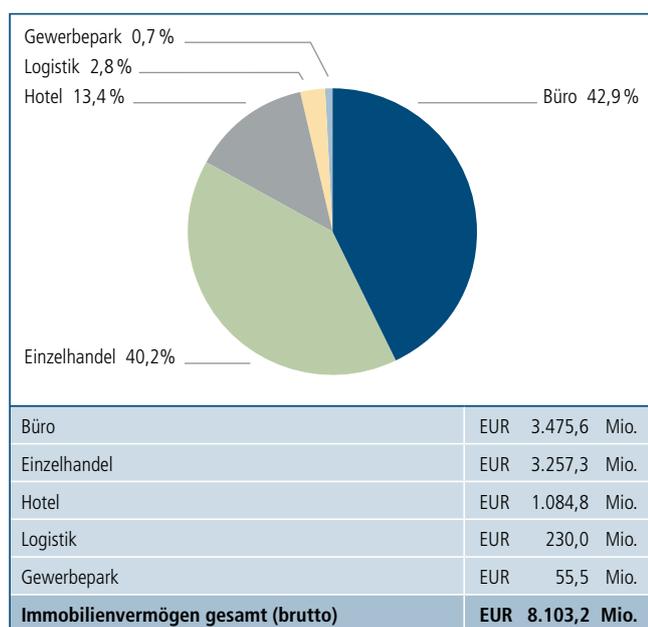
Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergaben sich unter Berücksichtigung der Devisenkursicherungsgeschäfte keine währungsbedingten Wertänderungen (Vorjahr: 0,0 %).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 4,7 % (Vorjahr: 4,4 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,8 % (Vorjahr: 0,7 %). Als Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,3 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

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



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

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

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	4.896.703.365
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	2.442.683.326
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>7.339.386.691</b>
Liquidität	3.127.791.924
Kreditvolumen	-538.795.115
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>9.928.383.500</b>

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

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

Region/Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	1.081,4	13,4
Hamburg	1.194,7	14,8
München	1.181,9	14,6
Rhein-Main	270,3	3,3
Rhein-Ruhr	196,3	2,4
Stuttgart	254,4	3,1
Sonstige deutsche Städte	776,8	9,6
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>4.955,8</b>	<b>61,2</b>
Belgien	149,9	1,9
Finnland	176,5	2,2
Frankreich	881,2	10,9
Großbritannien	366,1	4,5
Italien	100,5	1,2
Luxemburg	112,1	1,4
Niederlande	116,6	1,4
Österreich	257,9	3,2
Polen	397,5	4,9
Spanien	76,8	0,9
Tschechien	512,3	6,3
<b>Ausland gesamt</b>	<b>3.147,4</b>	<b>38,8</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>8.103,2</b>	<b>100,0</b>

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



## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

Immobilien	Direktinvestments				
	Deutschland	Ausland mit Euro-Währung		Ausland mit anderer Währung	Direktinvestments gesamt
		Frankreich	sonstiges Ausland	Großbritannien	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.829.540.141	358.830.760	612.050.000	366.129.255	5.166.550.156
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>2)</sup>	226.660.406	21.874.306	41.057.479	23.079.710	312.671.901
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	36.350.000	200.000	900.000	48.161.619	85.611.619
Sonstige positive Wertveränderungen	9.419.156	193.566	1.585.854	340.700	11.539.276
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-20.050.000	-4.000.000	-7.850.000	—	-31.900.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-4.290.349	-326.657	-1.446.563	-38.833.027	-44.896.596
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	16.300.000	-3.800.000	-6.950.000	48.161.619	53.711.619
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	5.128.807	-133.091	139.291	-38.492.327	-33.357.320

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

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

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

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

	Direktinvestments			Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Großbritannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
Büro	36,9	94,2	43,0	9,1	82,6	82,7	44,2	40,3
Handel/ Gastronomie	30,5	4,2	45,2	75,8	3,4	4,4	41,2	37,7
Hotel	18,3	—	7,2	3,6	—	—	4,0	10,6
Kfz	4,1	1,1	2,3	5,4	7,4	8,0	5,0	4,3
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	7,2	0,3	0,4	1,9	5,5	3,6	1,2	4,1
Wohnen	1,3	—	—	1,0	—	—	2,3	1,1
Freizeit	0,6	—	1,6	1,0	—	—	—	0,6
Andere	1,1	0,2	0,3	2,2	1,1	1,3	2,1	1,3

<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

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



	Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>					Immobilien-Gesellschaften gesamt	Gesamt
	Deutschland	Ausland mit Euro-Währung					
		Frankreich	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland		
1.126.255.000	522.400.000	176.450.000	257.900.000	853.644.520	2.936.649.520	8.103.199.676	
69.014.970	29.704.177	10.298.835	14.565.963	50.830.351	174.414.296	487.086.197	
10.595.000	4.000.000	—	3.750.000	9.956.867	28.301.867	113.913.486	
12.094.091	76.520.266	2.966.183	4.325.668	4.000.791	99.906.999	111.446.275	
–700.000	–93.800.000	–2.700.000	–1.134.802	–6.299.774	–104.634.575	–136.534.575	
–858.480	–18.415.837	–4.645.000	–921.377	–3.336.298	–28.176.992	–73.073.588	
9.895.000	–89.800.000	–2.700.000	2.615.198	3.657.092	–76.332.709	–22.621.090	
11.235.610	58.104.430	–1.678.817	3.404.291	664.493	71.730.007	38.372.687	

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

	Direktinvestments			Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Groß-britannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
<b>Leerstandsquote</b>								
Wohnen	12,3	—	—	1,9	—	—	4,7	8,6
Freizeit	0,0	—	17,6	0,0	—	—	—	5,7
Büro	7,7	8,4	0,0	5,8	0,0	1,2	0,8	4,8
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	2,9	30,4	2,6	5,5	0,2	1,2	6,5	3,2
Kfz	5,2	0,0	5,4	0,0	0,4	1,3	1,4	3,0
Handel / Gastronomie	0,8	0,0	1,8	0,5	0,0	5,5	1,3	1,0
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0
Andere	0,3	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,4
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,2</b>	<b>92,0</b>	<b>98,7</b>	<b>99,0</b>	<b>100,0</b>	<b>98,6</b>	<b>98,9</b>	<b>97,3</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomietsertrag.

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

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

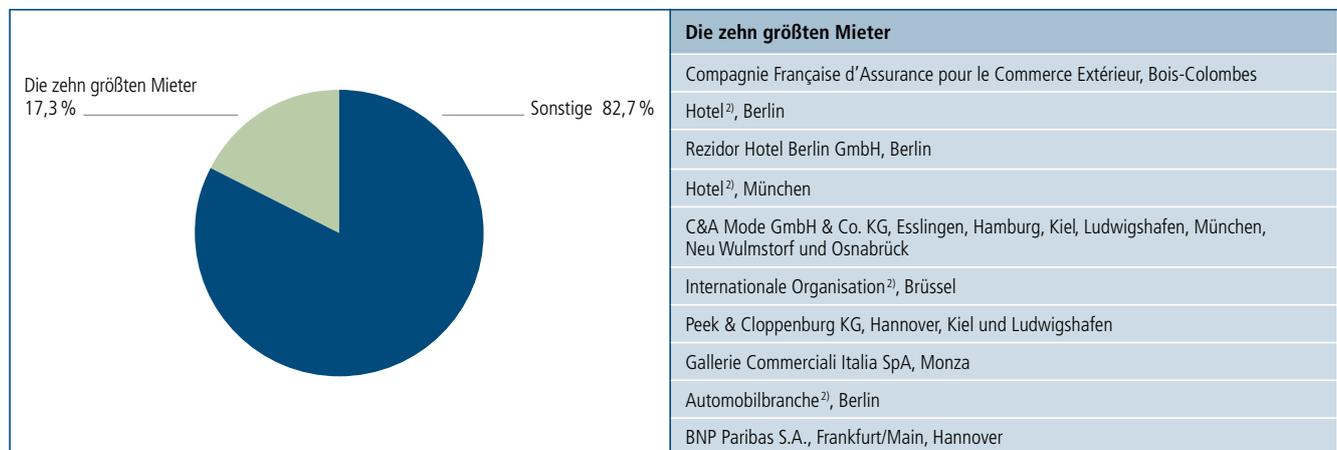


## Restlaufzeit der Mietverträge <sup>1)</sup> (in %)

	Direktinvestments			Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Groß-britannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
unbefristet	0,0	0,0	0,2	4,8	—	0,7	3,5	1,3
2015	3,0	0,2	1,9	2,2	1,8	3,7	15,0	4,7
2016	5,4	8,6	26,2	5,5	11,7	23,1	18,2	11,0
2017	8,2	—	5,3	24,5	3,3	11,6	11,8	10,4
2018	10,8	0,7	11,7	11,2	10,9	6,3	7,3	9,7
2019	14,6	2,8	14,5	6,4	—	11,6	10,4	11,7
2020	7,5	—	0,3	22,8	—	15,6	11,1	9,2
2021	5,6	5,2	3,1	2,8	—	0,2	3,3	4,2
2022	5,9	17,3	28,4	2,7	—	5,8	1,8	7,8
2023	9,4	5,3	0,6	3,6	—	—	12,2	7,2
2024	9,6	35,0	0,5	11,6	—	21,4	0,3	8,6
2025+	20,0	24,9	7,3	1,9	72,3	—	5,1	14,2

<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

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



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

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

### 1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>816.529.263,18</b>	<b>7,50</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	573.269.554,22	5,27
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	243.259.708,96	2,23
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-555.272.808,78</b>	<b>-5,10</b>
1. Einbehalt gemäß § 12 Abs. 2 BAB	186.014,80	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 12 Abs. 5 BAB	-55.347.283,12	-0,51
3. Vortrag auf neue Rechnung	-500.111.540,46	-4,59
<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>261.256.454,40</b>	<b>2,40</b>

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 243,2 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 573,3 Mio. ist ein Betrag von EUR 816,5 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 0,2 Mio. aus Einbehalten gemäß § 12 Abs. 2 BAB zugeführt, EUR 55,3 Mio. gemäß § 12 Abs. 5 BAB wiederangelegt, EUR 500,1 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 261,3 Mio. bzw. EUR 2,40 je Anteil ausgeschüttet.

Am 11.6.2015 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 2,40 je Anteil auf den Ertragschein Nr. 56.

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

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

Hamburg, den 26. Mai 2015

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher  
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack

## 2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

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

Die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

Eschborn/Frankfurt am Main, 26. Mai 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist  
Wirtschaftsprüfer

Köpke  
Wirtschaftsprüfer



# 3 Steuerliche Hinweise

## Steuerliche Hinweise zum Jahresbericht des Unilmmo: Deutschland

Steuerliche Erfassung	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen ESt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen KSt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)
<b>Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung</b>			
Barausschüttung	2,4000	2,4000	2,4000
Investmentsteuerliches Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) <sup>1)</sup> hierin enthalten	1,7537	1,7537	1,7537
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte<sup>2)</sup></li> <li>• steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Erträge bzw. steuerfreie Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 und 2 KStG</li> <li>• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist</li> <li>• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf von Kapitalgesellschaften bei Erwerb vor dem 1.1.2009</li> </ul>	0,0880	0,0880	0,0880
	0,0000	0,0360	0,0000
	0,0000	0,0000	0,0000
	0,0000	—	—
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge je Anteil	1,6657	1,6297	1,6657
<b>Kapitalertragsteuer (KESt)<sup>3)</sup></b>			
Bemessungsgrundlage	1,6657	1,6657	1,6657
Anzurechnende/zu erstattende KESt (25 %)	0,4164	0,4164	0,4164

<sup>1)</sup> Das investmentsteuerliche Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) setzt sich aus den investmentsteuerlichen ausgeschütteten Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 1,7393 und ausschüttungsgleichen Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,0144 zusammen.

<sup>2)</sup> Bestimmte aus dem Ausland zufließende, aufgrund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Erträge unterliegen beim betrieblichen Anleger dem Progressionsvorbehalt in Höhe von EUR 0,0000 je Anteil. Dies bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind.

<sup>3)</sup> Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil in Höhe von EUR 1,6657 sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (11.6.2015) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 25 vom Hundert Kapitalertragsteuer zu errechnen.

### Grundsätzliche Angaben zur Besteuerung privater Anleger

#### Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen

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

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

Wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 %, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden.

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

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

Zum Fondsvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus sind in der Regel im Ausland zu versteuern und fließen aufgrund der bestehenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung – kurz Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) – im Inland regelmäßig steuerfrei zu (sog. Freistellungsmethode). Ab dem Veranlagungszeitraum 2009 wirken

sich die steuerfreien Erträge auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt). Sofern in einem DBA ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein DBA geschlossen wurde, sind die Mieterträge in Deutschland – unter Anrechnung der im Ausland gezahlten Steuer – steuerpflichtig. Dies gilt auch für Mieterträge aus Grundstücken, die von ausländischen Personengesellschaften gehalten werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

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

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

## Progressionsvorbehalt

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

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

## Freistellungsauftrag und Nichtveranlagungs-Bescheinigung

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



## Kirchensteuer

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

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder die thesauriert wurden und die infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig geworden sind (etwa mit den Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden (Zwischengewinnaufwand). Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbst-

ständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung der Anteile bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie Erträge aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

## Immobilien- und Aktiengewinn

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

Der Fondsaktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden erträge aus inländischen und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften (für Körperschaften werden keine Dividenden erträge berücksichtigt, die dem Sondervermögen nach dem 28.2.2013 zugeflossen sind oder als zugeflossen gelten), realisier-

te und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens an (Immobilien-)Kapitalgesellschaften. Die Gesellschaft veröffentlicht den Fondsaktiengewinn (ab 1.3.2013 aufgrund der geänderten Besteuerung von Streubesitzdividenden separat für Körperschaften sowie für einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger) bewertungstäglich als Prozentsatz vom Wert des Investmentanteils (Rücknahmepreis).

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie eventuell zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis (Anteilpreis) zu multiplizieren, um einen absoluten Anlegerimmobilien- bzw. Anlegeraktiengewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar. Für alle Anleger mindert der absolute besitzzeitanteilige Anlegerimmobilien- bzw. Aktiengewinn den Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile. Für körperschaftsteuerpflichtige Anleger, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG anwenden können, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben. Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anlegeraktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei. Betriebliche Anleger sollten vor Berücksichtigung des Immobilien- und Aktiengewinns in ihrer Steuererklärung Rat bei ihrem steuerlichen Berater einholen.

## Erbschaftsteuer

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

## Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

## Besteuerung von Immobilien in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (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 sowie die aus der Bewertung resul-

tierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,– in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2015 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0982 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 DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

## 3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden

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

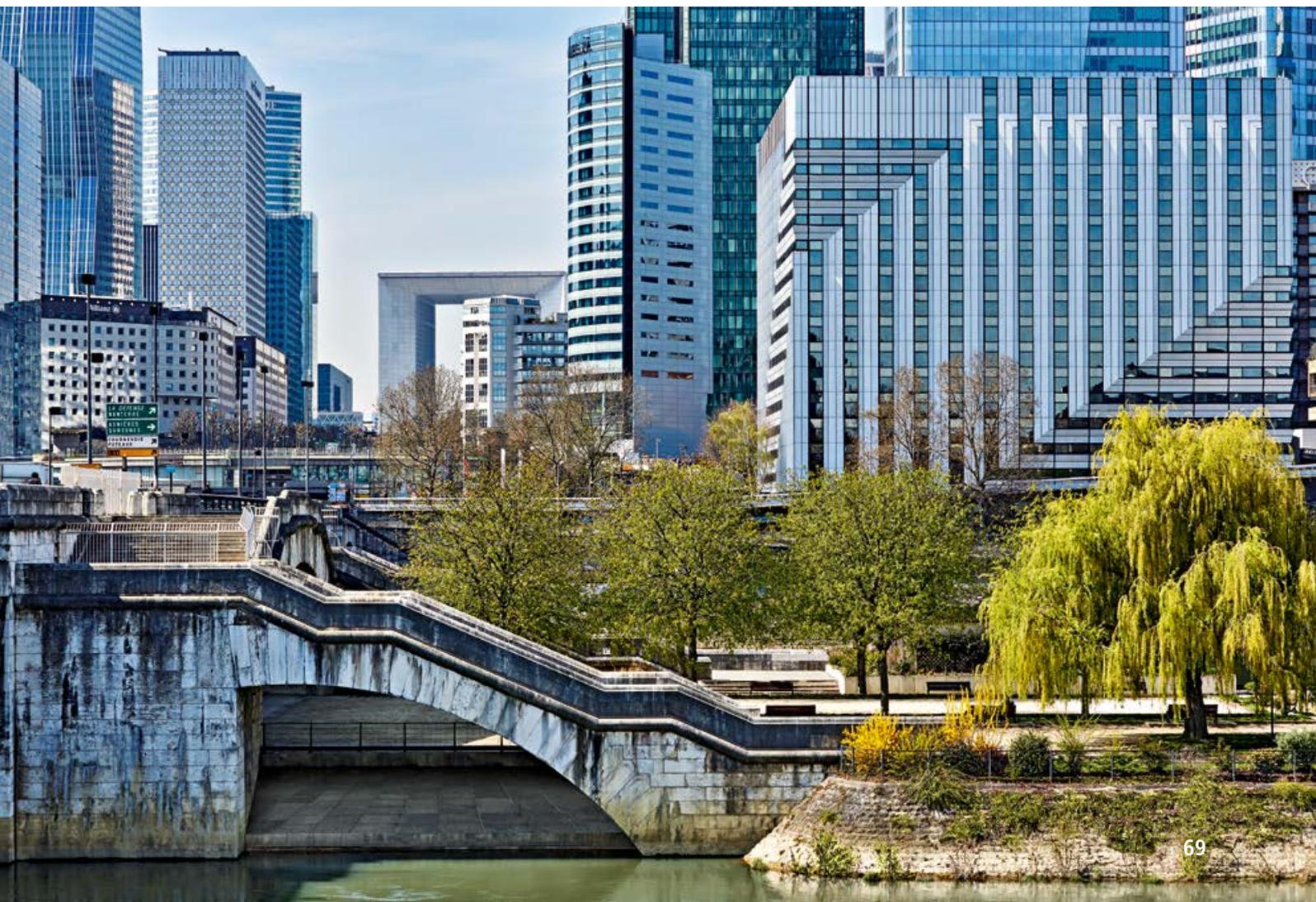
Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so z. B. für börsennotierte Gesellschaften, bestimmte Versorgungswerke usw. Darüber hinaus fallen natürliche Personen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der französischen 3 %-Steuer. In diesen Fällen ist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

einem (auf französisches Steuerrecht spezialisierten) Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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



## Besteuerung der Erträge für das Geschäftsjahr 2014/2015

für die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anteilinhaber.

Nr.	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EUR (je Anteil)	
		Kapitalgesellschaften	Personengesellschaften
1. Barausschüttung am 11.6.2015	2,4000	2,4000	2,4000
2. Betrag der Ausschüttung i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a InvStG	2,4990	2,4990	2,4990
3. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
4. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
5. Ausgeschüttete Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	1,7392	1,7392	1,7392
6. Ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	0,0144	0,0144	0,0144
7. In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene nicht abziehbare Werbungskosten	0,0000	0,0000	0,0000
<b>In dem Betrag der Ausschüttung/ausgeschütteten Erträge und/oder Thesaurierung sind u.a. enthalten:</b>			
8. Dividenden i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG <sup>1)</sup>	—	0,0000	0,0900
9. Realisierte Gewinne i.S.d. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG <sup>1)</sup>	—	0,0000	0,0000
10. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 a InvStG (Zinsschranke)	—	0,3402	0,3402
11. Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
12. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
13. Steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist	0,0000	—	—
14. Einkünfte, die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen steuerfrei sind	0,0880	0,0880	0,0880
15. Darin enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	—	—	0,0880
16. Steuerpflichtiger Betrag <sup>2) 3)</sup>	1,6657	1,6657	1,6297
17 a. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss vor 1.3.2013) <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
17 b. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss nach 28.2.2013) <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
17 c. Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009), die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
18. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Zinsen)	0,2369	0,2369	0,2369
19. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Dividenden) <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
20. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000
21. Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0422	0,0422	0,0422
22 a. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss vor 1.3.2013)	0,0000	0,0000	0,0000
22 b. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss nach 28.2.2013)	0,0398	0,0398	0,0398
22 c. Davon auf Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009) entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
23. Davon auf Zinsen entfallend	0,0024	0,0024	0,0024
24. Fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
25. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
26. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
27. Nach § 34 c Abs. 3 EStG abzugsfähige Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
28. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
29. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
30. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,7252	0,7252	0,7252
31. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,9405	0,9405	0,9405
32. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG soweit in Zeile 30 enthalten	0,2668	0,2668	0,2668
33. Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,7598	0,7598	0,7598
34. Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer abzüglich erstatteter Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0990	0,0990	0,0990

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

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

<sup>3)</sup> Dividenden erträge und realisierte Veräußerungsgewinne aus Aktien wurden im Falle der Personengesellschaften zu 60 % berücksichtigt.

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

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

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

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

## Zwischengewinne

Datum	in EUR						
01.04.2014	0,27	07.07.2014	0,12	02.10.2014	0,16	07.01.2015	0,22
02.04.2014	0,28	08.07.2014	0,12	06.10.2014	0,17	08.01.2015	0,22
03.04.2014	0,28	09.07.2014	0,12	07.10.2014	0,17	09.01.2015	0,22
04.04.2014	0,28	10.07.2014	0,12	08.10.2014	0,17	12.01.2015	0,22
07.04.2014	0,28	11.07.2014	0,12	09.10.2014	0,17	13.01.2015	0,22
08.04.2014	0,28	14.07.2014	0,13	10.10.2014	0,17	14.01.2015	0,22
09.04.2014	0,28	15.07.2014	0,13	13.10.2014	0,17	15.01.2015	0,22
10.04.2014	0,28	16.07.2014	0,13	14.10.2014	0,17	16.01.2015	0,22
11.04.2014	0,28	17.07.2014	0,13	15.10.2014	0,18	19.01.2015	0,23
14.04.2014	0,28	18.07.2014	0,13	16.10.2014	0,18	20.01.2015	0,22
15.04.2014	0,28	21.07.2014	0,13	17.10.2014	0,18	21.01.2015	0,22
16.04.2014	0,28	22.07.2014	0,12	20.10.2014	0,18	22.01.2015	0,22
17.04.2014	0,28	23.07.2014	0,13	21.10.2014	0,18	23.01.2015	0,22
22.04.2014	0,28	24.07.2014	0,13	22.10.2014	0,18	26.01.2015	0,23
23.04.2014	0,29	25.07.2014	0,13	23.10.2014	0,17	27.01.2015	0,23
24.04.2014	0,29	28.07.2014	0,13	24.10.2014	0,17	28.01.2015	0,23
25.04.2014	0,29	29.07.2014	0,13	27.10.2014	0,18	29.01.2015	0,23
28.04.2014	0,29	30.07.2014	0,13	28.10.2014	0,18	30.01.2015	0,23
29.04.2014	0,29	31.07.2014	0,13	29.10.2014	0,18	02.02.2015	0,23
30.04.2014	0,29	01.08.2014	0,13	30.10.2014	0,18	03.02.2015	0,23
02.05.2014	0,29	04.08.2014	0,13	31.10.2014	0,18	04.02.2015	0,23
05.05.2014	0,29	05.08.2014	0,13	03.11.2014	0,18	05.02.2015	0,23
06.05.2014	0,30	06.08.2014	0,14	04.11.2014	0,18	06.02.2015	0,23
07.05.2014	0,30	07.08.2014	0,14	05.11.2014	0,18	09.02.2015	0,23
08.05.2014	0,30	08.08.2014	0,14	06.11.2014	0,18	10.02.2015	0,24
09.05.2014	0,30	11.08.2014	0,14	07.11.2014	0,18	11.02.2015	0,24
12.05.2014	0,30	12.08.2014	0,14	10.11.2014	0,19	12.02.2015	0,24
13.05.2014	0,30	13.08.2014	0,14	11.11.2014	0,19	13.02.2015	0,24
14.05.2014	0,30	14.08.2014	0,14	12.11.2014	0,19	16.02.2015	0,23
15.05.2014	0,30	15.08.2014	0,14	13.11.2014	0,19	17.02.2015	0,23
16.05.2014	0,30	18.08.2014	0,15	14.11.2014	0,19	18.02.2015	0,23
19.05.2014	0,31	19.08.2014	0,15	17.11.2014	0,19	19.02.2015	0,23
20.05.2014	0,31	20.08.2014	0,15	18.11.2014	0,19	20.02.2015	0,24
21.05.2014	0,31	21.08.2014	0,15	19.11.2014	0,19	23.02.2015	0,24
22.05.2014	0,31	22.08.2014	0,14	20.11.2014	0,19	24.02.2015	0,24
23.05.2014	0,31	25.08.2014	0,15	21.11.2014	0,19	25.02.2015	0,23
26.05.2014	0,31	26.08.2014	0,15	24.11.2014	0,20	26.02.2015	0,23
27.05.2014	0,31	27.08.2014	0,15	25.11.2014	0,20	27.02.2015	0,23
28.05.2014	0,31	28.08.2014	0,15	26.11.2014	0,20	02.03.2015	0,24
30.05.2014	0,31	29.08.2014	0,15	27.11.2014	0,20	03.03.2015	0,24
02.06.2014	0,31	01.09.2014	0,15	28.11.2014	0,19	04.03.2015	0,23
03.06.2014	0,31	02.09.2014	0,15	01.12.2014	0,19	05.03.2015	0,23
04.06.2014	0,31	03.09.2014	0,15	02.12.2014	0,19	06.03.2015	0,23
05.06.2014	0,31	04.09.2014	0,15	03.12.2014	0,20	09.03.2015	0,24
06.06.2014	0,31	05.09.2014	0,15	04.12.2014	0,20	10.03.2015	0,24
10.06.2014	0,32	08.09.2014	0,15	05.12.2014	0,20	11.03.2015	0,24
11.06.2014	0,32	09.09.2014	0,15	08.12.2014	0,20	12.03.2015	0,24
12.06.2014	0,11	10.09.2014	0,15	09.12.2014	0,20	13.03.2015	0,24
13.06.2014	0,11	11.09.2014	0,16	10.12.2014	0,21	16.03.2015	0,24
16.06.2014	0,11	12.09.2014	0,16	11.12.2014	0,20	17.03.2015	0,24
17.06.2014	0,11	15.09.2014	0,16	12.12.2014	0,20	18.03.2015	0,24
18.06.2014	0,11	16.09.2014	0,16	15.12.2014	0,20	19.03.2015	0,24
20.06.2014	0,11	17.09.2014	0,16	16.12.2014	0,20	20.03.2015	0,24
23.06.2014	0,12	18.09.2014	0,16	17.12.2014	0,21	23.03.2015	0,24
24.06.2014	0,12	19.09.2014	0,16	18.12.2014	0,21	24.03.2015	0,24
25.06.2014	0,12	22.09.2014	0,16	19.12.2014	0,21	25.03.2015	0,24
26.06.2014	0,12	23.09.2014	0,16	22.12.2014	0,21	26.03.2015	0,24
27.06.2014	0,12	24.09.2014	0,16	23.12.2014	0,21	27.03.2015	0,24
30.06.2014	0,12	25.09.2014	0,16	29.12.2014	0,21	30.03.2015	0,24
01.07.2014	0,11	26.09.2014	0,16	30.12.2014	0,21	31.03.2015	0,24
02.07.2014	0,12	29.09.2014	0,16	02.01.2015	0,21		
03.07.2014	0,12	30.09.2014	0,16	05.01.2015	0,22		
04.07.2014	0,12	01.10.2014	0,16	06.01.2015	0,22		

## Immobilienwinne

Datum	in %						
01.04.2014	1,0915	07.07.2014	0,2091	02.10.2014	0,3861	07.01.2015	0,4827
02.04.2014	1,0926	08.07.2014	0,2099	06.10.2014	0,3910	08.01.2015	0,4842
03.04.2014	1,0937	09.07.2014	0,2107	07.10.2014	0,3923	09.01.2015	0,4856
04.04.2014	1,0947	10.07.2014	0,2115	08.10.2014	0,3936	12.01.2015	0,4897
07.04.2014	1,0940	11.07.2014	0,2122	09.10.2014	0,3949	13.01.2015	0,4915
08.04.2014	1,0987	14.07.2014	0,2143	10.10.2014	0,3983	14.01.2015	0,4928
09.04.2014	1,0998	15.07.2014	0,2150	13.10.2014	0,4021	15.01.2015	0,4940
10.04.2014	1,1007	16.07.2014	0,2157	14.10.2014	0,4032	16.01.2015	0,4953
11.04.2014	1,1018	17.07.2014	0,2164	15.10.2014	0,4045	19.01.2015	0,4991
14.04.2014	1,1042	18.07.2014	0,2170	16.10.2014	0,4056	20.01.2015	0,5003
15.04.2014	1,1049	21.07.2014	0,2190	17.10.2014	0,4069	21.01.2015	0,5016
16.04.2014	1,1056	22.07.2014	0,2197	20.10.2014	0,4107	22.01.2015	0,5030
17.04.2014	1,1064	23.07.2014	0,2213	21.10.2014	0,4121	23.01.2015	0,5048
22.04.2014	1,1097	24.07.2014	0,2220	22.10.2014	0,4133	26.01.2015	0,5016
23.04.2014	1,1104	25.07.2014	0,2228	23.10.2014	0,4145	27.01.2015	0,5032
24.04.2014	1,1111	28.07.2014	0,2230	24.10.2014	0,4158	28.01.2015	0,5986
25.04.2014	1,1118	29.07.2014	0,2237	27.10.2014	0,4184	29.01.2015	0,6008
28.04.2014	1,0447	30.07.2014	0,2245	28.10.2014	0,4195	30.01.2015	0,6008
29.04.2014	1,0458	31.07.2014	0,2231	29.10.2014	0,4205	02.02.2015	0,6035
30.04.2014	1,0461	01.08.2014	0,2240	30.10.2014	0,4220	03.02.2015	0,6048
02.05.2014	1,0477	04.08.2014	0,2271	31.10.2014	0,4214	04.02.2015	0,6059
05.05.2014	1,0509	05.08.2014	0,2281	03.11.2014	0,4252	05.02.2015	0,6089
06.05.2014	1,0519	06.08.2014	0,2289	04.11.2014	0,4264	06.02.2015	0,6102
07.05.2014	1,0529	07.08.2014	0,2299	05.11.2014	0,4275	09.02.2015	0,6136
08.05.2014	1,0537	08.08.2014	0,2308	06.11.2014	0,4288	10.02.2015	0,6146
09.05.2014	1,0546	11.08.2014	0,2336	07.11.2014	0,4300	11.02.2015	0,6156
12.05.2014	1,0575	12.08.2014	0,2345	10.11.2014	0,4339	12.02.2015	0,6170
13.05.2014	1,0583	13.08.2014	0,2354	11.11.2014	0,4352	13.02.2015	0,6183
14.05.2014	1,0592	14.08.2014	0,2363	12.11.2014	0,4365	16.02.2015	0,6218
15.05.2014	1,0601	15.08.2014	0,2371	13.11.2014	0,4378	17.02.2015	0,6229
16.05.2014	1,0610	18.08.2014	0,2397	14.11.2014	0,4390	18.02.2015	0,6240
19.05.2014	1,0638	19.08.2014	0,2405	17.11.2014	0,4429	19.02.2015	0,6253
20.05.2014	1,0647	20.08.2014	0,2414	18.11.2014	0,4442	20.02.2015	0,6265
21.05.2014	1,0656	21.08.2014	0,2421	19.11.2014	0,4455	23.02.2015	0,6302
22.05.2014	1,0665	22.08.2014	0,2430	20.11.2014	0,4467	24.02.2015	0,6313
23.05.2014	1,0674	25.08.2014	0,2453	21.11.2014	0,4480	25.02.2015	0,6323
26.05.2014	1,0701	26.08.2014	0,2465	24.11.2014	0,4517	26.02.2015	0,6267
27.05.2014	1,0707	27.08.2014	0,2472	25.11.2014	0,4528	27.02.2015	0,6291
28.05.2014	1,0716	28.08.2014	0,2476	26.11.2014	0,4474	02.03.2015	0,6316
30.05.2014	1,0745	29.08.2014	0,2483	27.11.2014	0,4487	03.03.2015	0,6329
02.06.2014	1,0765	01.09.2014	0,2493	28.11.2014	0,4503	04.03.2015	0,6341
03.06.2014	1,0774	02.09.2014	0,2502	01.12.2014	0,4517	05.03.2015	0,6521
04.06.2014	1,0790	03.09.2014	0,2512	02.12.2014	0,4531	06.03.2015	0,6537
05.06.2014	1,0800	04.09.2014	0,2521	03.12.2014	0,4543	09.03.2015	0,6577
06.06.2014	1,0810	05.09.2014	0,3383	04.12.2014	0,4556	10.03.2015	0,6589
10.06.2014	1,0848	08.09.2014	0,3689	05.12.2014	0,4569	11.03.2015	0,6596
11.06.2014	1,0857	09.09.2014	0,3700	08.12.2014	0,4607	12.03.2015	0,6608
12.06.2014	0,1924	10.09.2014	0,3712	09.12.2014	0,4621	13.03.2015	0,6613
13.06.2014	0,1934	11.09.2014	0,3724	10.12.2014	0,4633	16.03.2015	0,6653
16.06.2014	0,1963	12.09.2014	0,3737	11.12.2014	0,4645	17.03.2015	0,6664
17.06.2014	0,1968	15.09.2014	0,3773	12.12.2014	0,4658	18.03.2015	0,6676
18.06.2014	0,1974	16.09.2014	0,3785	15.12.2014	0,4700	19.03.2015	0,6690
20.06.2014	0,1985	17.09.2014	0,3798	16.12.2014	0,4709	20.03.2015	0,6701
23.06.2014	0,2002	18.09.2014	0,3810	17.12.2014	0,4722	23.03.2015	0,6770
24.06.2014	0,2007	19.09.2014	0,3822	18.12.2014	0,4733	24.03.2015	0,6780
25.06.2014	0,2012	22.09.2014	0,3859	19.12.2014	0,4743	25.03.2015	0,6794
26.06.2014	0,2025	23.09.2014	0,3871	22.12.2014	0,4780	26.03.2015	0,6854
27.06.2014	0,2025	24.09.2014	0,3882	23.12.2014	0,4792	27.03.2015	0,6861
30.06.2014	0,2031	25.09.2014	0,3893	29.12.2014	0,4736	30.03.2015	0,6885
01.07.2014	0,2040	26.09.2014	0,3820	30.12.2014	0,4731	31.03.2015	0,7097
02.07.2014	0,2049	29.09.2014	0,3849	02.01.2015	0,4759		
03.07.2014	0,2057	30.09.2014	0,3836	05.01.2015	0,4800		
04.07.2014	0,2066	01.10.2014	0,3848	06.01.2015	0,4814		

## Aktiangewinne

Datum	Est.	KSt.									
	in %										
01.04.2014	1,0905	1,0781	07.07.2014	1,1685	1,0055	02.10.2014	1,2372	1,0843	07.01.2015	1,2725	1,1136
02.04.2014	1,0912	1,0789	08.07.2014	1,1691	1,0062	06.10.2014	1,2386	1,0863	08.01.2015	1,2733	1,1146
03.04.2014	1,0919	1,0797	09.07.2014	1,1698	1,0070	07.10.2014	1,2391	1,0868	09.01.2015	1,2740	1,1153
04.04.2014	1,0925	0,9071	10.07.2014	1,1704	1,0078	08.10.2014	1,2395	1,0874	12.01.2015	1,2763	1,1180
07.04.2014	1,0945	0,9094	11.07.2014	1,1711	1,0085	09.10.2014	1,2399	1,0878	13.01.2015	1,2769	1,1188
08.04.2014	1,0951	0,9102	14.07.2014	1,1729	1,0107	10.10.2014	1,2403	1,0883	14.01.2015	1,2777	1,1196
09.04.2014	1,0959	0,9110	15.07.2014	1,1734	1,0114	13.10.2014	1,2414	1,0898	15.01.2015	1,2784	1,1204
10.04.2014	1,0965	0,9118	16.07.2014	1,1740	1,0121	14.10.2014	1,2418	1,0904	16.01.2015	1,2791	1,1213
11.04.2014	1,0972	0,9126	17.07.2014	1,1747	1,0128	15.10.2014	1,2422	1,0909	19.01.2015	1,2813	1,1238
14.04.2014	1,0991	0,9149	18.07.2014	1,1753	1,0136	16.10.2014	1,2427	1,0914	20.01.2015	1,2821	1,1248
15.04.2014	1,0998	0,9157	21.07.2014	1,1772	1,0158	17.10.2014	1,2431	1,0919	21.01.2015	1,2830	1,1257
16.04.2014	1,1005	0,9165	22.07.2014	1,1778	1,0166	20.10.2014	1,2442	1,0934	22.01.2015	1,2837	1,1266
17.04.2014	1,1013	0,9174	23.07.2014	1,1784	1,0173	21.10.2014	1,2446	1,0939	23.01.2015	1,2843	1,1273
22.04.2014	1,1046	0,9213	24.07.2014	1,1790	1,0181	22.10.2014	1,2450	1,0944	26.01.2015	1,2911	1,1345
23.04.2014	1,1054	0,9221	25.07.2014	1,1796	1,0188	23.10.2014	1,2454	1,0950	27.01.2015	1,2919	1,1354
24.04.2014	1,1061	0,9229	28.07.2014	1,1823	1,0219	24.10.2014	1,2457	1,0955	28.01.2015	1,2927	1,1363
25.04.2014	1,1067	0,9237	29.07.2014	1,1829	1,0227	27.10.2014	1,2363	1,0865	29.01.2015	1,2935	1,1372
28.04.2014	1,1904	1,0079	30.07.2014	1,1836	1,0234	28.10.2014	1,2368	1,0871	30.01.2015	1,2943	1,1381
29.04.2014	1,1910	1,0087	31.07.2014	1,1835	1,0234	29.10.2014	1,2371	1,0876	02.02.2015	1,2954	1,1395
30.04.2014	1,1919	1,0096	01.08.2014	1,1843	1,0242	30.10.2014	1,2375	1,0881	03.02.2015	1,2961	1,1403
02.05.2014	1,1933	1,0113	04.08.2014	1,1864	1,0267	31.10.2014	1,2374	1,0880	04.02.2015	1,2967	1,1410
05.05.2014	1,1276	1,0139	05.08.2014	1,1871	1,0275	03.11.2014	1,2383	1,0892	05.02.2015	1,2974	1,1418
06.05.2014	1,1282	1,0147	06.08.2014	1,1878	1,0283	04.11.2014	1,2385	1,0723	06.02.2015	1,2979	1,1425
07.05.2014	1,1950	1,0156	07.08.2014	1,1885	1,0291	05.11.2014	1,2388	1,0727	09.02.2015	1,2998	1,1447
08.05.2014	1,1956	1,0163	08.08.2014	1,1892	1,0300	06.11.2014	1,2391	1,0731	10.02.2015	1,3005	1,1455
09.05.2014	1,1964	1,0172	11.08.2014	1,1913	1,0324	07.11.2014	1,2394	1,0735	11.02.2015	1,3011	1,1463
12.05.2014	1,1987	1,0198	12.08.2014	1,1920	1,0332	10.11.2014	1,2402	1,0747	12.02.2015	1,3017	1,1470
13.05.2014	1,1993	1,0206	13.08.2014	1,1927	1,0340	11.11.2014	1,2406	1,0751	13.02.2015	1,3023	1,1477
14.05.2014	1,2000	1,0214	14.08.2014	1,1934	1,0348	12.11.2014	1,2408	1,0755	16.02.2015	1,3043	1,1499
15.05.2014	1,2007	1,0222	15.08.2014	1,1941	1,0357	13.11.2014	1,2411	1,0759	17.02.2015	1,3049	1,1507
16.05.2014	1,2015	1,0231	18.08.2014	1,1961	1,0381	14.11.2014	1,2414	1,0763	18.02.2015	1,3055	1,1515
19.05.2014	1,2037	1,0257	19.08.2014	1,1968	1,0389	17.11.2014	1,2423	1,0775	19.02.2015	1,3062	1,1522
20.05.2014	1,2044	1,0265	20.08.2014	1,1975	1,0397	18.11.2014	1,2425	1,0779	20.02.2015	1,3068	1,1530
21.05.2014	1,2051	1,0274	21.08.2014	1,1982	1,0405	19.11.2014	1,2429	1,0783	23.02.2015	1,3087	1,1552
22.05.2014	1,2059	1,0282	22.08.2014	1,1989	1,0413	20.11.2014	1,2432	1,0788	24.02.2015	1,3092	1,1558
23.05.2014	1,2065	1,0290	25.08.2014	1,2010	1,0437	21.11.2014	1,2434	1,0791	25.02.2015	1,3097	1,1565
26.05.2014	1,2067	1,0295	26.08.2014	1,2274	1,0703	24.11.2014	1,2442	1,0802	26.02.2015	1,3091	1,1560
27.05.2014	1,2074	1,0304	27.08.2014	1,2281	1,0712	25.11.2014	1,2445	1,0806	27.02.2015	1,3117	1,1591
28.05.2014	1,2082	1,0312	28.08.2014	1,2288	1,0720	26.11.2014	1,2440	1,0803	02.03.2015	1,3128	1,1604
30.05.2014	1,2096	1,0280	29.08.2014	1,2301	1,0735	27.11.2014	1,2444	1,0808	03.03.2015	1,3134	1,1611
02.06.2014	1,2102	1,0287	01.09.2014	1,2307	1,0742	28.11.2014	1,2452	1,0819	04.03.2015	1,3140	1,1618
03.06.2014	1,2103	1,0290	02.09.2014	1,2312	1,0749	01.12.2014	1,2459	1,0828	05.03.2015	1,3145	1,1625
04.06.2014	1,2106	1,0294	03.09.2014	1,2318	1,0756	02.12.2014	1,2467	1,0837	06.03.2015	1,3151	1,1631
05.06.2014	1,2109	1,0298	04.09.2014	1,2323	1,0762	03.12.2014	1,2473	1,0844	09.03.2015	1,3167	1,1651
06.06.2014	1,2112	1,0302	05.09.2014	1,2328	1,0768	04.12.2014	1,2480	1,0853	10.03.2015	1,3172	1,1657
10.06.2014	1,2121	1,0316	08.09.2014	1,2346	1,0789	05.12.2014	1,2488	1,0861	11.03.2015	1,3177	1,1664
11.06.2014	1,2124	1,0320	09.09.2014	1,2352	1,0796	08.12.2014	1,2509	1,0886	12.03.2015	1,3183	1,1671
12.06.2014	1,1769	1,0042	10.09.2014	1,2358	1,0803	09.12.2014	1,2517	1,0895	13.03.2015	1,3189	1,1678
13.06.2014	1,1772	1,0046	11.09.2014	1,2363	1,0810	10.12.2014	1,2548	1,0903	16.03.2015	1,3206	1,1698
16.06.2014	1,1780	1,0057	12.09.2014	1,2370	1,0818	11.12.2014	1,2531	1,0911	17.03.2015	1,3212	1,1705
17.06.2014	1,1782	1,0061	15.09.2014	1,2387	1,0838	12.12.2014	1,2538	1,0920	18.03.2015	1,3218	1,1712
18.06.2014	1,1786	1,0065	16.09.2014	1,2393	1,0846	15.12.2014	1,2560	1,0945	19.03.2015	1,3223	1,1719
20.06.2014	1,1791	1,0072	17.09.2014	1,2399	1,0853	16.12.2014	1,2567	1,0953	20.03.2015	1,3229	1,1726
23.06.2014	1,1798	1,0084	18.09.2014	1,2405	1,0859	17.12.2014	1,2574	1,0962	23.03.2015	1,3245	1,1746
24.06.2014	1,1800	1,0087	19.09.2014	1,2411	1,0866	18.12.2014	1,2580	1,0969	24.03.2015	1,3251	1,0871
25.06.2014	1,1803	1,0091	22.09.2014	1,2428	1,0887	19.12.2014	1,2587	1,0977	25.03.2015	1,3256	1,0878
26.06.2014	1,1699	0,9988	23.09.2014	1,2434	1,0895	22.12.2014	1,2608	1,1001	26.03.2015	1,3377	0,8951
27.06.2014	1,1701	0,9992	24.09.2014	1,2440	1,0901	23.12.2014	1,2616	1,1010	27.03.2015	1,3382	0,8958
30.06.2014	1,1710	1,0004	25.09.2014	1,2446	1,0908	29.12.2014	1,2666	1,1068	30.03.2015	1,3399	0,8979
01.07.2014	1,1715	1,0011	26.09.2014	1,2342	1,0806	30.12.2014	1,2674	1,1077	31.03.2015	1,3280	0,8861
02.07.2014	1,1721	1,0018	29.09.2014	1,2358	1,0826	02.01.2015	1,2688	1,1094			
03.07.2014	1,1737	1,0026	30.09.2014	1,2364	1,0833	05.01.2015	1,2710	1,1119			
04.07.2014	1,1667	1,0033	01.10.2014	1,2368	1,0838	06.01.2015	1,2718	1,1128			



## 4 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO  
20355 Hamburg

Gezeichnetes und  
eingezahltes Kapital am 31.12.2014  
EUR 10,226 Mio.  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014  
EUR 70,532 Mio.

### Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und  
eingezahltes Kapital am 31.12.2014  
EUR 3.646 Mio.  
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014  
EUR 16.480 Mio.

### Abschlussprüfer

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

### Geschäftsführung

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

### Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG  
Westdeutsche  
Genossenschafts-Zentralbank,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

### **Bestandsbewerter (seit 21.7.2014)**

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

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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ankaufsbewerter (seit 21.7.2014)**

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
Commerzbank AG	41.270.869,22
Deutsche Bank AG	30.955.993,24
Merrill Lynch International	123.296.281,52
Morgan Stanley & Co. International plc	58.394.986,00
Nomura International plc	27.423.180,81
The Royal Bank of Scotland plc	20.666.280,90
UniCredit Bank AG	14.667.380,48

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)	91,86
Umlaufende Anteile (Stück)	108.856.856

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

**Investmentanteile** werden zum Rücknahmepreis des Berichtstichtages angesetzt.

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

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

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote <sup>1)</sup>	0,83 %
Erfolgsabhängige Vergütung und/oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,21 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	12.462.512,56
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	13,50 %
• davon für die Verwahrstelle	51,17 %
• davon für Dritte	35,33 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2)</sup>	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der VG des Gesamtfonds) in EUR	58.584.485,29

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

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung		26,6
• davon feste Vergütung		20,7
• davon variable Vergütung		5,9
Zahl der Mitarbeiter der KVG	300	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risikoträger		2,8
• davon an Führungskräfte		2,8
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	6	
Anzahl Mitarbeiter	—	

## Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

### zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

### zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- Kurzfristige variable Vergütungselemente
- Langfristige variable Vergütungselemente (für Leitende Angestellte)

### zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

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

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

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

## Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten	
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	108,70 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	105,53 %



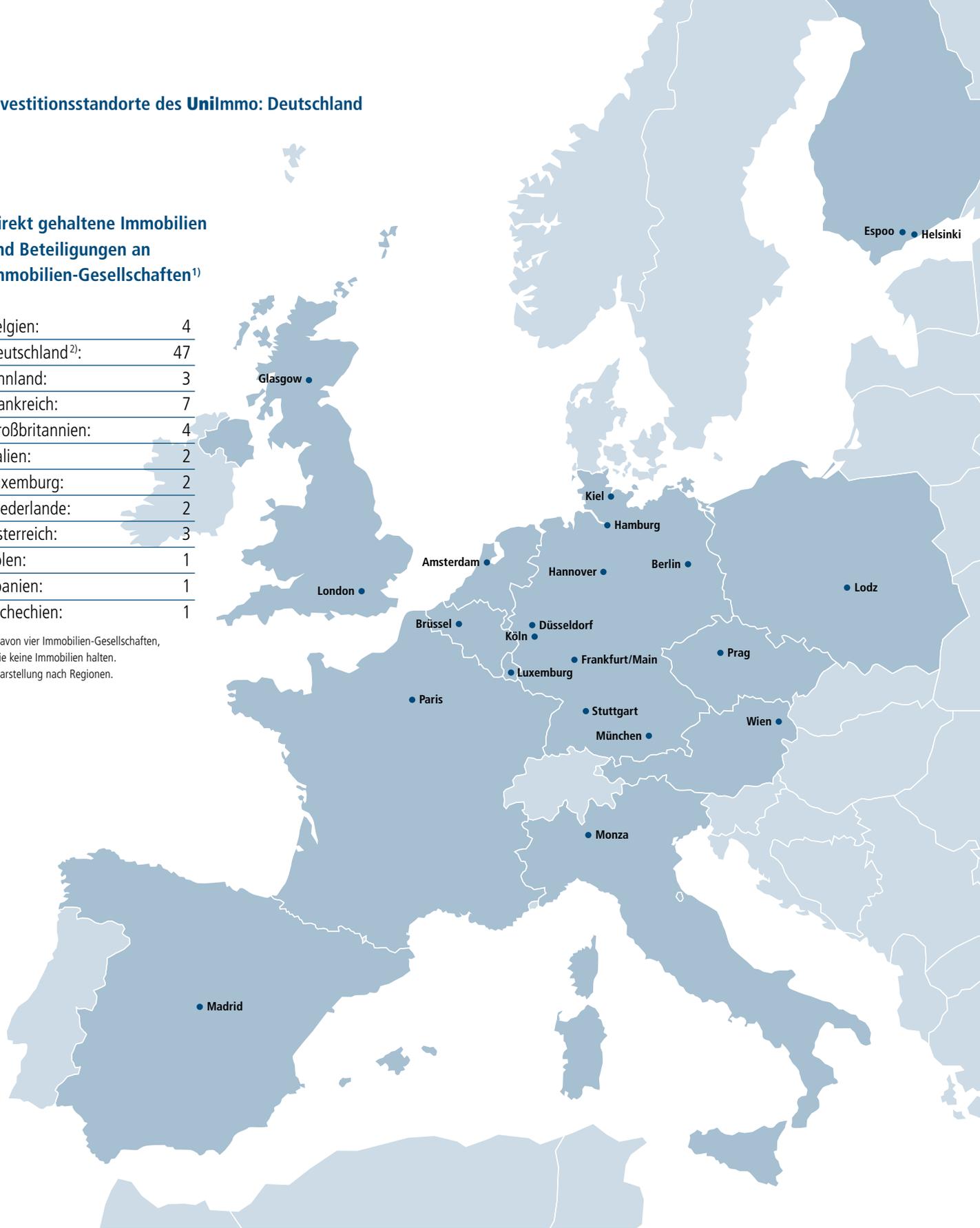
## Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland

### Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>1)</sup>

Belgien:	4
Deutschland <sup>2)</sup> :	47
Finnland:	3
Frankreich:	7
Großbritannien:	4
Italien:	2
Luxemburg:	2
Niederlande:	2
Österreich:	3
Polen:	1
Spanien:	1
Tschechien:	1

<sup>1)</sup> Davon vier Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

<sup>2)</sup> Darstellung nach Regionen.



„Chilehaus“, Hamburg



„Karstadt Wandsbek“, Hamburg



„DAS ESI“, Esslingen



„Forum am Hirschgarten“, München



„Kröpcke-Center“, Hannover



„Manufaktura“, Lodz



„Palladium“, Prag



„Rund Vier“, Wien



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

000276 06.15/50.000