



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional European Real Estate

Jahresbericht zum 30. September 2020



UniInstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554	A1H9KC
ISIN:		DE0009805549	DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004	1.7.2011
Kennzahlen zum 30.9.2020	Gesamt	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK
Fondsvermögen (netto)	EUR 3.540,0 Mio.	EUR 3.255,1 Mio.	EUR 284,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 3.361,3 Mio.		
• davon direkt gehalten	EUR 2.381,0 Mio.		
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	EUR 980,3 Mio.		
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	36		
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	23 ³⁾⁴⁾		
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵⁾	EUR 212,4 Mio.		
Gesamtliquidität	EUR 350,0 Mio.		
Fremdfinanzierungsquote	7,1 %		
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	97,2 %		
Ausgabepreis		EUR 50,25	EUR 49,96
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 50,25	EUR 48,74
Renditekennzahlen⁶⁾			
Bruttoertrag ⁷⁾	5,5 %		
Nettoertrag ⁷⁾	4,4 %		
Wertveränderung ⁷⁾	0,0 %		
Liquidität	-0,1 %		
Anlageerfolg ⁸⁾		2,7 %	2,6 %
Sonstige Kennzahlen			
Ankäufe ⁹⁾	2		
Verkäufe ⁹⁾	2		
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 103,5 Mio.	EUR -5,1 Mio.	EUR 108,6 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁰⁾		0,71 %	0,86 %
Ausschüttungsstichtag		30.11.2020	30.11.2020
Ausschüttung je Anteil		EUR 1,30	EUR 1,25
Anlageerfolg je Anteil		EUR 1,33	EUR 1,22
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸⁾		2,66 % p. a.	2,50 % p. a. (Auflegung 1.7.2011)
Steuerpflichtig von der Endausschüttung je Anteil im Betriebsvermögen (EST-pflichtig) ¹¹⁾		EUR 0,5200	EUR 0,5000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) ¹¹⁾		EUR 0,1300	EUR 0,1250

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

³⁾ Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

⁴⁾ Davon sieben Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁶⁾ Einzelheiten siehe „Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 51.

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

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

⁹⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 12.

¹⁰⁾ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

¹¹⁾ Einzelheiten ab Seite 62 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht*

zum 30. September 2020 des **Uni**Institutional European Real Estate

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	8
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	11
1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11
1.1.6 Immobilienaktivitäten	12
1.2 Ausblick	13
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	16
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	17
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	18
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	23
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	25
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	41
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	41
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	44
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite	49
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	51
1.3.12 Verwendungsrechnung	55
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	56
3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	60
4 Steuerliche Hinweise	62
5 Organe und Abschlussprüfer	68

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

Titelfoto: Kamp-Lintfort, Norddeutschlandstraße 3, „Chal-Tec“

* Zeitraum 1.10.2019–30.9.2020

1 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH
v. li. n. re. Martin J. Brühl, Volker Noack, Dr. Christoph Holzmann, Jörn Stobbe (Vorsitzender)

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniInstitutional European Real Estate hat das Geschäftsjahr 2019/2020 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten institutionellen Immobilien-Publikumsfonds liegt zum 30.9.2020 für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate bei 2,7 % und für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK bei 2,6 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (Stichtag 30.9.2019) hatte der Anlageerfolg für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate 2,8 % und für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK 2,6 % betragen.

In einem konjunkturellen Umfeld, welches vor allem in der zweiten Geschäftsjahreshälfte durch die Ausbreitung des Coronavirus bestimmt war, zeigte der UniInstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Ertragsausgleich von EUR 103,5 Mio. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres ergab sich ein Netto-Mittelzufluss von EUR 193,8 Mio. Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds stieg leicht unter der Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung im November 2019 gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres 2019/2020 von EUR 3.434,2 Mio. auf EUR 3.540,0 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die Gesamtliquidität EUR 350,0 Mio. Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den wirtschaftlichen Übergang für den Hinzuerwerb (Arrondierung) von drei Wohnungen im Gesamtensemble „EuroAlsace“, Paris (Frankreich) sowie einem Logistikobjekt in Ridderkerk (Niederlande) ausgebaut. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich in Summe auf EUR 72,4 Mio.

Im Berichtszeitraum wurde im Rahmen eines Portfolio-Verkaufs das Objekt in Bremerhaven „Ten Brinke Logistikpark Bremer-

haven“ aus dem Bestand des Fonds verkauft. Zur Verbesserung des Risikoprofils hat sich das Fondsmanagement außerdem zu einem Verkauf des Büroobjekts „Corporate Village Service Center“ in Zaventem (Belgien) entschieden.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 weist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate mit 54 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 16 europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (51,9 %), Einzelhandel (25,3 %), Hotel (12,2 %) sowie Logistik (10,6 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 97,2 %. Gern weisen wir auf das aktuelle Scope-Rating vom 16.6.2019 hin. Dabei wurde der UniInstitutional European Real Estate mit der guten Ratingnote „aAIF“ ausgezeichnet.

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

Die globale Verbreitung des Coronavirus hat zu Einschnitten in der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Gleichzeitig wurden mit Ausbruch der Pandemie staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die betroffenen Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet.

Die Immobilienmärkte befinden sich in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstandsdaten und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine bis dato stabile Entwicklung. Zudem erzielen die Immobilien grundsätzlich attraktive Mieteinnahmen, die sich mit der Rückkehr zur Normalität auch wieder deutlich bemerkbar in der Fondspreisentwicklung niederschlagen werden. Unsere Bestandsmanager sind mit Mietern, die stärker von der Krise getroffen sind, im kontinuierlichen Austausch und suchen im Sinne unserer Anleger nach zufriedenstellenden Lösungen für beide Seiten. Die Auswirkungen der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Nachfrage nach **Büroflächen** hängt – und das gilt nicht nur in diesen herausfordernden Zeiten – in entscheidendem Maße von den Konjunkturerwartungen der Nutzer ab. In einer längeren Rezession könnten sich infolge von zurückgestellten Expansionsplänen oder bei vermehrter Anzahl von Insolvenzen naturgemäß auch auf den Büromärkten Effekte im Bereich der Flächenabsorption zeigen. Dadurch könnten sich Mieten und Immobilienwerte neu kalibrieren. Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen dürften allerdings auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen.

Das **Einzelhandelssegment** hat besonders stark unter dem coronabedingten Lockdown gelitten. Insbesondere Läden des nicht täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, verzeichneten deutliche Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich allerdings in Richtung des Onlinehandels verschoben, wovon auch der Logistiksektor profitiert hat. Mittlerweile sind in den meisten Ländern Europas die Geschäfte wieder geöffnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im August 2020 real (preisbereinigt) 3,7 % und nominal (nicht preisbereinigt) 5,2 % über dem Ergebnis im August 2019. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im August 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat real um 4,5 % und nominal um 5,4 %.

In den großen Einkaufsstrassen der deutschen A-Standorte (z. B. Königsallee in Düsseldorf, Spitaler Straße in Hamburg oder Kaufinger Straße in München) ist seit den Lockerungen im Einzelhandel eine spürbare Belebung zu beobachten. Während sich die Passantenfrequenzen nach der noch eingeschränkten Öffnung der Einzelhandelsbetriebe am 20. April 2020 zunächst bei lediglich 30 % bis 40 % im Vergleich zum Vorjahr bewegten, haben sich die Frequenzen zu Spitzenzeiten seit Mitte Mai wieder an das Niveau des Vorjahres angenähert (Düsseldorf 97 %, Hamburg 93 % und München 80 %).

Mögliche Konsolidierungen im **Einzelhandel** und damit temporäre Mietertragsausfälle oder auch Leerstände können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Zumal angesichts seit September wieder steigender Infektionszahlen ein erneuter Teil-Lockdown angeordnet wurde. Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in dominante Center investiert, also in die größten und damit auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut ausgestattet, um künftig von einer sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zugleich leidet die Assetklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globa-

len Pandemie. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Viele Hotels in den Objekten unserer Immobilienfonds sind inzwischen jedoch wieder geöffnet und haben von der Urlaubssaison profitiert. Sichere Urlaubsziele in Deutschland und Kern-europa werden derzeit bevorzugt. Stark von inländischer Nachfrage geprägte Märkte erholen sich dementsprechend schneller als internationale Verkehrsknotenpunkte mit hoher Abhängigkeit vom Flugverkehr.

Der **Logistiksektor** wurde temporär durch den wirtschaftlichen Einbruch und die beeinträchtigten Lieferketten negativ beeinflusst, profitiert aber vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung.

Die globale Verbreitung des Coronavirus hat zu Einschnitten der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Gleichzeitig wurden mit Ausbruch der Pandemie staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die betroffenen Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet.

Grundsätzlich ist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens über die gewohnten Medien informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

Über die Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im Geschäftsjahr 2019 / 2020 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte¹⁾

Die Coronakrise sorgte in der ersten Jahreshälfte 2020 für einen deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. An den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und Juni durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Im zweiten Quartal lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 71,6 Mrd. und somit – 56,1 % unter dem sehr hohen Wert des Vorjahresquartals. Die meisten Transaktionen, die im zweiten Quartal durchgeführt wurden, waren bereits vor der Coronakrise in die Wege geleitet worden.

¹⁾ Die Texte zu den Immobilienmärkten beziehen sich auf Marktdaten, die von Jones Lang LaSalle, MKG und bulwiengesa AG erhoben wurden und beinhalten eigene Interpretationen und Berechnungen.

Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten fielen die Auswirkungen der Coronakrise in der ersten Jahreshälfte 2020 noch relativ moderat aus. Zwar ging die Nachfrage nach Büroflächen in den bedeutendsten Bürohochburgen im Vergleich zum Vorjahr spürbar zurück, da viele Mieter ihre Umzugspläne vertagten. Jedoch blieb die Flächenverfügbarkeit in Top-Lagen nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Entsprechend lag die durchschnittliche Leerstandsrate über die zwölf wichtigsten Bürostandorte Ende Juni 2020 bei lediglich 7,0 %. Die Mieten entwickelten sich in elf der zwölf europäischen Bürohochburgen im Vergleich zum Vorkrisenniveau stabil, während in Paris im zweiten Quartal 2020 sogar ein leichtes Mietpreiswachstum von 1,2 % registriert wurde.

Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen ging die Büroflächennachfrage im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Mieterzurückhaltung infolge der Corona-Pandemie spürbar zurück. Die durchschnittliche Vermietungsleistung an den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München fiel in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um – 11,9 %. Aufgrund des vor der Krise bestehenden enormen Angebotsmangels machte sich dies bisher jedoch kaum durch steigende Leerstände bemerkbar. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2020 folglich bei äußerst niedrigen 4,0 %. Somit konnten die Spitzenmieten in den Bürohochburgen ihr hohes Vorkrisenniveau flächendeckend halten. Der Hamburger Büromarkt verzeichnete sogar ein Mietpreiswachstum um

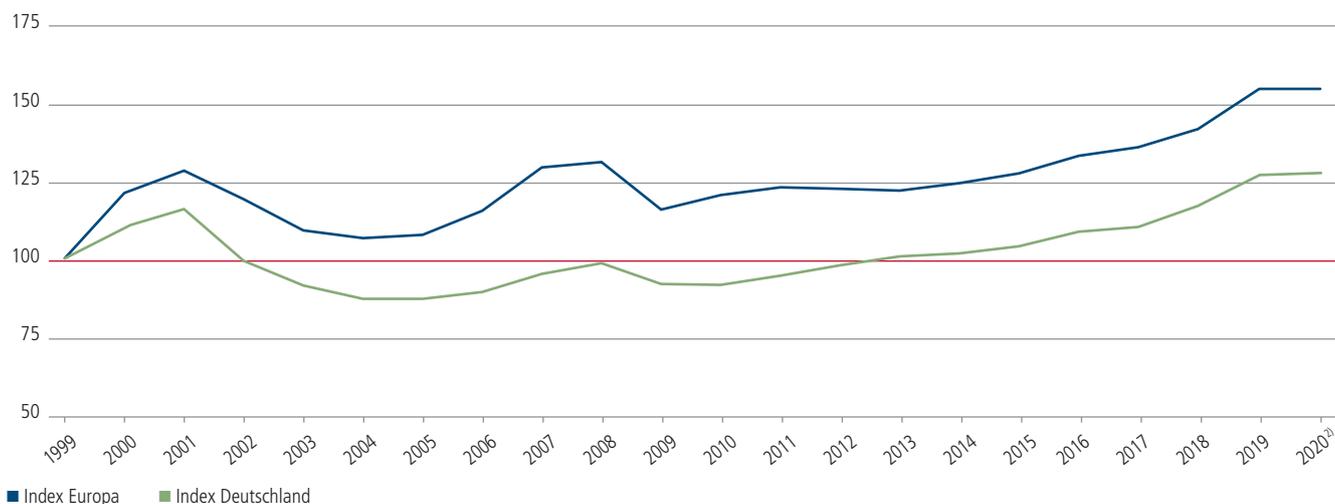
3,4 %, da hier die Nachfrage nach modernen Flächen in Top-Lagen weiterhin höher war als das entsprechende Angebot.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach schwierigen Monaten während des Lockdowns sah der europäische Einzelhandel am Ende des ersten Halbjahres 2020 erstmals wieder Licht am Ende des Tunnels. Die Passantenfrequenzen und Umsätze zeigten wieder Anzeichen einer Erholung. Von der Pandemie profitierten konnte der Lebensmitteleinzelhandel, dort stiegen die Umsätze zum Teil deutlich. Gleiches gilt auch für den Onlinehandel, der ebenfalls ein Profiteur der Krise ist. Vor dem Hintergrund des Lockdowns und der Unsicherheit bei den Konsumenten gaben die Spitzenmieten in zahlreichen europäischen Metropolen nach. Insbesondere Barcelona, Madrid, Mailand und Rom zeigten deutliche Mietpreisrückgänge. Aber auch in Belgien, den Niederlanden und Polen waren rückläufige Einzelhandelsspitzenmieten zu beobachten. Stabil dagegen zeigten sich die Spitzenmieten in einigen europäischen Hauptstädten, wie zum Beispiel London, Paris und Stockholm.

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz im ersten Halbjahr 2020 geringer als im ersten Halbjahr 2019. Profitiert von der Krise haben auch in Deutschland der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im ersten Halbjahr 2020 noch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen

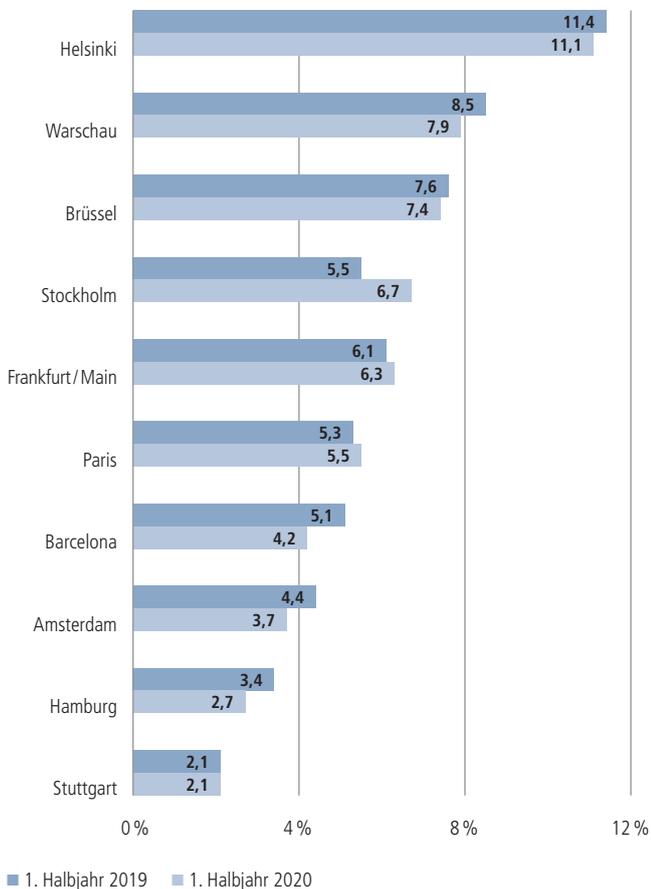


Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

²⁾ Stand: Juni 2020.

Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nachdem die europäischen Hotelmärkte bereits zum Ende des ersten Quartals deutliche Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren bekommen hatten, brachen sie im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen im zweiten Quartal vollständig ein. Im Durchschnitt über die großen europäischen Hotelstandorte außerhalb von Deutschland Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde in der ersten Jahreshälfte 2020 aufgrund der ausbleibenden Nachfrage im Jahresvergleich ein Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um –67,3 % registriert.

Nach einem positiven Jahresauftakt für die deutschen Hotelmärkte mit flächendeckend starken Auslastungszahlen sorgte die Corona-Pandemie ab Mitte März für ein abruptes Ende des Aufwärtstrends. Im folgenden zweiten Quartal 2020 führten Lockdown-Maßnahmen, Reisebeschränkungen und das Ausbleiben von Messen und Geschäftsreisen letztendlich zu einem Einbruch der Übernachtungs-

nachfrage und zu zahlreichen temporären Hotelschließungen. Daraus resultierend ging der RevPAR im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München in der ersten Jahreshälfte 2020 im Jahresvergleich um –59,8 % zurück.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte standen im ersten Halbjahr 2020 stark unter dem Einfluss der weltweiten Corona-Pandemie. Aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging die Zahl der Immobilientransaktionen und damit auch das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Quartal stark zurück. Vor diesem Hintergrund lag das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2020 mit rund EUR 214,0 Mrd. 30,7 % unter dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2020 bei rund EUR 80,0 Mrd., womit es um 18,4 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. In Deutschland wurden im ersten Halbjahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von etwa EUR 19,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Coronabedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland 6,3 % unter dem hohen Wert des ersten Halbjahres 2019.

Ausblick

Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise zur Jahresmitte 2020 weitgehend stabil. Eine Belebung des Investmentmarktes ist erst mit der prognostizierten wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2021 zu erwarten, da die aktuellen Unsicherheiten durch den erwarteten Aufschwung und durch die Aussicht auf einen wirksamen Impfstoff entkräftet werden. Sowohl Käufer als auch Mieter agieren weiterhin sehr vorsichtig. Für das laufende und auch das kommende Jahr werden bei den Mieten bzw. Kaufpreisen leichte Korrekturen zu erwarten sein. Während sich Core-Immobilien, d. h. hochwertige Objekte in guten Lagen mit langen Mietvertragslaufzeiten, relativ stabil entwickeln dürften, sollte die Korrektur bei risikobehafteten Immobilien etwas deutlicher ausfallen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums senkte die US-Notenbank Fed ein weiteres Mal die Leitzinsen. Gleichzeitig kündigte sie aber unter Verweis auf erste Anzeichen einer vorsichtigen konjunkturellen Stabilisierung eine Zinspause an. Die Beruhigung im Handelsstreit

zwischen China und den USA sorgte für eine freundliche Grundstimmung. Europäische Staatsanleihen litten unter der Attraktivität ihres US-Pendants. Anschließend starteten die Rentenmärkte zunächst freundlich ins neue Jahr und vor allem risikobehaftete Papiere konnten deutlich zulegen. Bis in den Februar hinein schien das neuartige Coronavirus vor allem ein Problem für China, jedoch nicht für den Rest der Welt zu sein. Doch als sich mit der folgenden weltweiten Virusausbreitung die Lage schnell änderte, waren die als sicher geltenden Bundesanleihen und US-Schatzanweisungen von den Anlegern sehr gefragt. Gleichzeitig kam es bei den risikobehafteten Papieren aufgrund der außerordentlichen Verunsicherung zu starken Kursverlusten. Entsprechend erhöhten sich die Risikoaufschläge von Staats- und Unternehmensanleihen in der europäischen Peripherie deutlich.

In dieser Phase kam es zudem zu ungewöhnlich starken Marktverwerfungen. Dies veranlasste die Notenbanken weltweit zu umfassenden Maßnahmenpaketen, die teils bis in den Juni 2020 hinein aufgestockt wurden. Flankierend kam auf fiskalpolitischer Seite die Unterstützung der einzelnen Staaten hinzu. Die Größenordnung der Konjunkturprogramme erreichte dabei historische Dimensionen. Daraufhin stabilisierte sich der Rentenmarkt. Die Einigung auf einen EU-Wiederaufbaufonds stützte vor allem die Peripherie. Dort hatten sich die Renditen den Tiefständen vom Februar 2020 mittlerweile wieder angenähert oder sie, wie im Falle Italiens, sogar unterschritten. In den Kern-Staatsanleihenmärkten verschob sich die US-Zinsstrukturkurve deutlich nach unten. US-Treasuries mit zehn Jahren Laufzeit rentierten im Sommer mit rund 0,5 % auf einem Rekordtiefstand. Die Fed hat zudem ein neues Inflationsziel angekündigt. Demnach streben die US-Währungshüter künftig eine Inflation von durchschnittlich 2,0 % an. Längere Phasen niedriger Teuerung erlauben damit perspektivisch die Inkaufnahme von Phasen mit entsprechend höherer Teuerung. Auf Ebene des JP Morgan US Global Bond Index verteuerten sich US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 8,4 %. Euro-Staatsanleihen konnten hingegen kaum zulegen. So stieg der iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum nur um 0,7 % an.

Unternehmensanleihen lagen mit 0,2 %, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, nach dem deutlichen Einbruch wieder leicht im Plus.

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.

Eine wesentliche Aufgabe der Risikoüberwachung besteht in der Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie in der Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken betreffen die Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen und/oder auslaufenden Krediten, die Bewertung der Devisentermingeschäfte sowie die Kapitalanlage.

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

Ein Großteil der Liquidität im Uninstitutional European Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fonds-

Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im Mehrjahresvergleich

	30.9.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR	30.9.2018 Mio. EUR	30.9.2017 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.381,0	2.328,9	2.202,7	1.830,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	672,8	604,5	478,7	570,2
Liquiditätsanlagen	350,0	397,7	507,3	665,7
Sonstige Vermögensgegenstände	446,5	406,8	341,1	360,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	310,3	303,6	304,6	200,7
Fondsvermögen (netto)	3.540,0	3.434,2	3.225,2	3.225,7
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				
Fondsvermögen (netto)	3.255,1	3.258,2	3.157,3	3.156,9
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	64,8	64,9	63,1	63,1
Anteilwert (EUR)	50,25	50,22	50,02	50,00
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,30	1,21	1,20
Tag der Ausschüttung	30.11.2020	29.11.2019	6.12.2018	14.12.2017
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK				
Fondsvermögen (netto)	284,9	176,0	67,9	68,8
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	5,8	3,6	1,4	1,4
Anteilwert (EUR)	48,74	48,77	48,64	48,67
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,25	1,25	1,15	1,15
Tag der Ausschüttung	30.11.2020	29.11.2019	6.12.2018	14.12.2017

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

management von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des UniInstitutional European Real Estate monatlich überwacht.

Währungsrisiken

Der UniInstitutional European Real Estate 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 Währungstresstest der offenen Positionen.

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix im Rahmen der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, dass eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen, der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedient werden können. Sie umfassen insbesondere das Risiko aus unerwartet hohen Mittelrückflüssen sowie das Risiko, dass benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschafft werden können.

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

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

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelt sich vielerorts leider weiterhin sehr dynamisch. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen nach wie vor eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig, mindestens jedoch einmal monatlich, aktualisiert. Durch die Coronakrise sind insbesondere die Marktmieten im Einzelhandel sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe weiterhin unter Druck. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart; in einigen Fällen haben wir dem coronabedingt erhöhten Mietausfallrisiko durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Auf Mieterseite stehen weiterhin viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Auch die Immobilienmärkte sind durch das generelle Krisenumfeld tangiert. Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten

sind weltweit gesunken, da die Marktakteure entsprechend zurückhaltend agieren. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind differenziert zu betrachten. So kann festgestellt werden, dass Immobilien aus dem Büro- und dem Logistik-Segment, insbesondere mit bonitätsstarken und krisenfesten Mietern und langfristig laufenden Mietverträgen, seit Beginn der Krisensituation einen positiven bzw. stabilen Wertverlauf genommen haben. In den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel haben sich die Verkehrswerte tendenziell negativ entwickelt, abhängig wiederum von der Lage und der Qualität des Objektes, der vertraglich vereinbarten Miet- bzw. Pachthöhe sowie von der Bonität der Mieter. Die weiteren Auswirkungen des Verlaufes der Coronakrise und der damit einhergehenden krisenhaften Verwerfungen in vielen Volkswirtschaften sowie deren konkreter Einfluss auf die Immobilienmärkte müssen weiterhin intensiv beobachtet werden bzw. bleiben abzuwarten.

Union Investment konnte im Sommer 2020 zeitweise in den rollierenden Geschäftsbetrieb und kurzzeitig auch in den kontrollierten Normalbetrieb zurückwechseln. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Infektionszahlen befindet sich Union Investment seit dem 28.10.2020 wieder im Sondergeschäftsbetrieb, sodass der überwiegende Teil der Mitarbeitenden mobil von zu Hause aus arbeitet. Den Geschäftsbetrieb vor Ort stellt gemäß Notfallkonzept der dafür notwendige Teil der Belegschaft sicher. Der Wechsel auf den Sondergeschäftsbetrieb hat erneut ohne Probleme funktioniert und es wird kein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auf **operationelle Risiken** gesehen.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

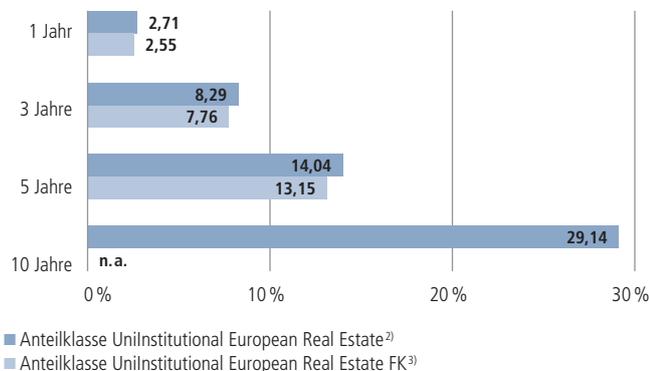
Der Ausgabe- und Rücknahmepreis eines UnInstitutional European Real Estate-Anteils beträgt zum 30.9.2020 EUR 50,25. Unter Berücksichtigung der am 29.11.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,30 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr 2018/2019 erhöhte sich der Anteilwert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 um EUR 1,33. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden am 30.11.2020 EUR 1,30 je Anteil ausgeschüttet.

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 0,71 %.

Der Ausgabepreis eines UnInstitutional European Real Estate FK-Anteils beträgt zum 30.9.2020 EUR 49,96. Der Anteilwert sowie

Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



- ¹⁾ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden.
- ²⁾ Wertentwicklung der Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate seit Auflegung des Fonds am 2.1.2004: 72,14 %.
- ³⁾ Wertentwicklung der Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate FK seit Auflegung des Fonds am 1.7.2011: 24,43 %.

der Rücknahmepreis betragen EUR 48,74. Unter Berücksichtigung der am 29.11.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,25 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr 2018/2019 erhöhte sich der Anteilwert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 um EUR 1,22. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,6 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 werden am 30.11.2020 EUR 1,25 je Anteil ausgeschüttet.

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 0,86 %.

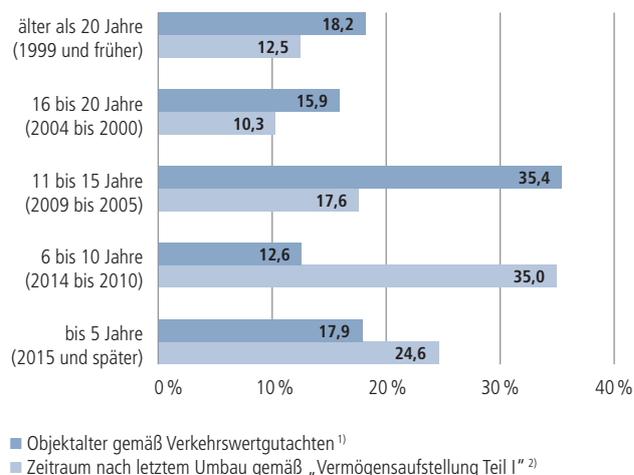
1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds stieg im Verlauf des zurückliegenden Geschäftsjahres 2019/2020 von EUR 3.434,2 Mio. auf EUR 3.540,0 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile verringerte sich für die Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate von 64.881.293 am 30.9.2019 auf 64.776.683 am 30.9.2020. In der Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate FK erhöhte sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 3.608.702 am 30.9.2019 auf 5.845.820 am 30.9.2020. Zu den Kunden zählen Banken, Versicherungen, Versorgungswerke, Industrieunternehmen sowie Non-Profit-Organisationen und Firmenkunden.

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

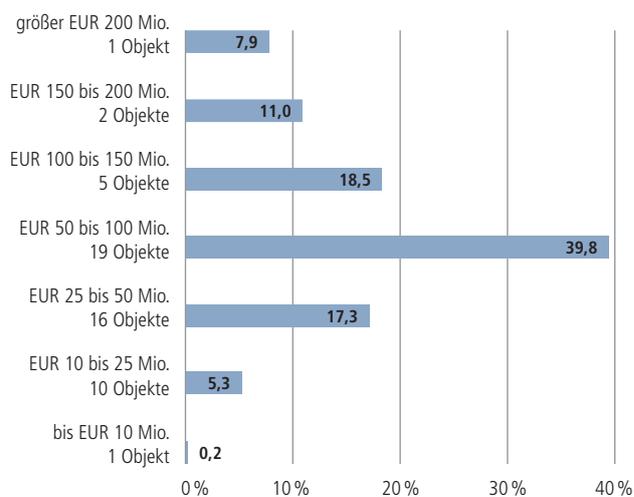
Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöht sich im Berichtszeitraum um 2,2 % von EUR 2.328,9 Mio. auf EUR 2.381,0 Mio. Es setzt sich zum 30.9.2020 aus 36 Immobilien zusammen. Weiterhin

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



- ¹⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.
- ²⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert (ohne Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich Grundstücke halten).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen ¹⁾ (in %)



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

werden 23 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 672,8 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 62,3 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 2.900.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank im Laufe des Geschäftsjahres 2019/2020 von insgesamt 1.165.223 m² auf 1.165.122 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 97,2 % des Miet-ertrages oder 98,3 % der Gesamtnutzfläche.

Bei nachfolgender Immobilie hat sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderung ergeben:

Krems, „Bühl Center“

Aufgrund der Anpassung des Aufmaßes bei Neuvermietung erhöhte sich die Nutzfläche um 872 m².

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurden für den Fonds zusätzlich drei Wohnungen (Arrondierung) im Gesamtensemble „EuroAlsace“, Paris (Frankreich) und eine Logistikimmobilie in Ridderkerk (Niederlande) erworben. Der Gesamtinvestitionswert betrug EUR 72,4 Mio. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in Deutschland für den Verkauf eines Logistikobjektes „Ten Brinke Logistikpark Bremerhaven“ in Bremerhaven sowie für den Verkauf eines Büroobjektes am Brüsseler Flughafen in Zaventem (Belgien), „Corporate Village Service Center“.

Immobilienentwicklungen

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienentwicklungen statt.

Ankäufe

Paris, „EuroAlsace“ (Arrondierung)

Am 17.12.2019 hat Union Investment im Bestandsobjekt „Euro-Alsace“ in Paris (Frankreich) drei von fünf Privatwohnungen im Gebäude erworben. Union Investment ist bereits Eigentümerin von

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Immobilien-Gesellschaften, die im Geschäftsjahr gegründet wurden			
55	London, „UI 55 Colmore Row Limited“	7/2020	—
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
25	Paris, „EuroAlsace“ (Arrondierung)	2/2020	7,0
28	Ridderkerk, Laurierweg / Voorweg	7/2020	62,0
Verkäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	Bremerhaven, „Ten Brinke Logistikpark Bremerhaven“	1/2020	22,1
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	Zaventem, „Corporate Village Service Center“	4/2020	9,0
Auflösung von Immobilien-Gesellschaften			
	„UIR Le Président 2 S.A.“, Brüssel ³⁾	12/2019	
	„Tokyo Residential One Pte. Ltd.“, Singapur	3/2020	

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

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

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

³⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Le Président 2 S.A.“, Brüssel ist mit der „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel fusioniert. Die Gesellschaft „UIR Le Président 2 S.A.“ hielt das Erbbaurecht zu der von „UIR Le Président 1 S.A.“ gehaltenen Immobilie.

100 % der Büroflächen. Außerdem wird Union Investment durch diese Transaktion Eigentümerin der drei Stellplätze, deren Nutzung durch einen Gebrauchsleihvertrag für 70 Jahre kostenfrei an die Wohneigentümer gewährt worden war und die sich in der Bürotiefgarage befinden. Der Ankauf dieser Flächen und Stellplätze ermöglicht Union Investment mehr Flexibilität bei der geplanten Revitalisierung des Gesamtkomplexes. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 26.2.2020.

Ridderkerk, Laurierweg/Voorweg

Am 15.7.2020 erfolgte die Beurkundung eines Logistikzentrums im Gewerbegebiet „Dutch Fresh Port“ von Ridderkerk (Niederlande), südöstlich von Rotterdam. Hier herrschen ideale Bedingungen für eine moderne, multimodale Logistik. Der Mikrostandort Ridderkerk hat einen klaren Schwerpunkt auf die Agrar- und Lebensmittelindustrie inklusive der angebundenen Frischelogsitik. Das im Juli 2020 fertiggestellte und vollvermietete Objekt hat eine Fläche von rund 35.000 m². Neben den 31.000 m² Hallenfläche verfügt das Objekt über 2.500 m² für Büros, Umkleiden und eine Kantine. Es wurde nach hohen Nachhaltigkeitsstandards entwickelt, eine Zertifizierung nach BREEAM „Excellent“ ist angestrebt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 22.7.2020.

Verkäufe

Bremerhaven, „Ten Brinke Logistikpark Bremerhaven“

Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung wurde am 23.10.2019 die Logistikimmobilie „Ten Brinke Logistikpark Bremerhaven“ in Bremerhaven verkauft. Das vollvermietete Objekt befand sich seit 2008 im Bestand des Fonds und wurde zu einem Preis, der über dem Verkehrswert lag, verkauft. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.1.2020.

Zaventem, „Corporate Village Service Center“

Am 14.2.2020 hat Union Investment das „Corporate Village Service Center“ in Zaventem (Belgien) verkauft. Der Preis lag über dem Verkehrswert der seit Oktober 2006 zum Bestand des Fonds gehörenden Immobilie. Das im Jahr 2002 erbaute Bürogebäude hat eine Gesamtmietfläche von 8.370 m² sowie 184 Stellplätze und war zu 62 % vermietet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 15.4.2020.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Im Berichtszeitraum wurde die Büroimmobilie „55 Colmore Row“ in Birmingham (Großbritannien) angekauft, bei der ein Nutzen-Lasten-Übergang nach dem Berichtszeitraum stattgefunden hat. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf EUR 119,4 Mio.

Verkäufe, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang nicht im Berichtszeitraum liegt, wurden nicht getätigt.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 97,2 %.

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 63.251 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden. Von dieser Fläche entfallen 16.309 m² auf Neuvermietungen und 46.942 m² auf die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die Immobilien zeigten sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/2020 weiterhin sehr wettbewerbsfähig.

Erfreuliche Vertragsverlängerungen und die Reduzierung von vorhandenem Leerstand konnten u.a. in den Objekten „Haus am Mittelkanal“ und „Falkenried Piazza“ in Hamburg, „FIRST Rotterdam“ in Rotterdam (Niederlande), „Bühl Center“ in Krems (Österreich), „Riviera“ in Gdingen (Polen), „Zebra Tower“ in Warschau (Polen) sowie „Media Markt Izmir“ in Izmir (Türkei) realisiert werden.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus prägte den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend mit. Im Vergleich zur Finanzkrise 2008 ist der konjunkturelle Einbruch wesentlich tiefer und er erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Nach Einschätzung von Union Investment dürfte die konjunkturelle Talsohle weltweit aber bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf ist trotz aller Fortschritte in der Medizin und im generellen Umgang mit der Situation jedoch weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aus vergleichbaren Vorkommnissen der Vergangenheit lässt sich nach Bewertung von Union Investment ableiten, dass die betroffenen Volkswirtschaften ab Mitte 2021, begleitet von fiskal- und geldpolitischen Stimuli, wieder auf den ursprünglichen Wachstumspfad zurückkehren sollten. Dies wird aber möglicherweise auf einem etwas niedrigeren Niveau als bisher erfolgen, da verlorene Produktionszeit oder Konsummöglichkeiten sich nicht mehr nachholen lassen.

Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und weniger auf der Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist jedoch eine Fortsetzung der geldpolitischen Unterstützung unerlässlich. Die Zentralbanken werden ihre Gläubigerrolle im Markt für Staatsanleihen ausbauen und auf Jahre hinaus die Renditen drücken. Dabei rückt die Inflationsbekämpfung nicht in den Hintergrund. Jedoch deutet sich an, dass die Zentralbanken temporär höhere Inflationsraten zulassen werden, wenn die Inflation zeitweise auch deutlich unter die Zielmarken

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2020	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2019	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 30.9.2020
39	Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5“	49,81	5,05	1.065	0,29
46	Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“	37,07	16,33	2.073	0,39

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

fallen sollte. Insofern wird sich das Niedrig- bzw. Negativzinsumfeld tendenziell weiter verschärfen.

Nachhaltigkeit

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

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

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

Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Ebenso wird die Entwicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

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

Portfoliostrategie

Der Unilnstitutional European Real Estate ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit ausschließlichem Fokus auf europäische Gewerbeimmobilien.

Der Fonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt.

In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den UniInstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Logistik-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Mikrowohnen weiter diversifiziert werden. Vor allem in den Segmenten Einzelhandel und Hotel waren in den vergangenen Monaten Mietzugeständnisse oder auch Stundungen notwendig, so dass weitere Investitionen in diesen Nutzungsarten sehr selektiv und nur mit attraktiven Chance-Risiko-Verhältnissen realisiert werden würden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren sich auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristige Mietvertragslaufzeiten angestrebt. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann in geringem Maße auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden.

Die Corona-Auswirkungen konnten im Bestandsportfolio bisher überwiegend ohne größere Performancerückgänge kompensiert werden. Wir werden auch in den nächsten Monaten die im Fonds vorhandenen Reserven nutzen und beabsichtigen, die Performanceeinflüsse durch Mietausfälle und Bewertungsänderungen zu mindern.

Auf Gesamtportfolioebene sollte der Fonds durch seine hohe Vermietungsquote, seine breite europaweite Aufstellung und den hohen Diversifizierungsgrad in der Lage sein, eine überwiegend stabile Ertragsituation abzubilden.

Der UniInstitutional European Real Estate hat sich in der Vergangenheit auch im ruppigen Fahrwasser immer als sehr stabil bewiesen und ist robust aufgestellt auch in die Coronakrise gegangen.

Die Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer nachhaltigen Stärkung des Portfolios beitragen.

Weiterhin bleibt eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der UniInstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein Ihrer gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann. Für Ihr bisheriges Vertrauen, sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, danken wir Ihnen.

Hamburg, im November 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker 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)

	Fondsvermögen (gesamt)		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		3.434.187.997,98		3.258.187.484,69		176.000.513,29
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹⁾ Steuerabschlag für das Vorjahr		-88.856.645,65 —		-84.345.511,90 0,00		-4.511.133,75 0,00
2. Zwischenausschüttung		0,00		0,00		0,00
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾ a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein- verkäufen b) Mittelabflüsse aus Anteilschein- rücknahmen	109.847.663,02 -6.374.520,20	103.473.142,82	0,00 -5.149.432,99	-5.149.432,99	109.847.663,02 -1.225.087,21	108.622.575,81
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-7.263.569,46 -87,25	-7.263.656,71	324.178,22 169,00	324.347,22	-7.587.747,68 -256,25	-7.588.003,93
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-11.944.528,66 -1.228.519,28	-13.173.047,94	-11.266.939,22 -1.161.109,16	-12.428.048,38	-677.589,44 -67.410,12	-744.999,56
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾ • davon nicht realisierte Gewinne ^{6) 8)} • davon nicht realisierte Verluste ^{7) 8)}	17.708.215,62 -27.494.545,02	111.603.685,18	16.628.739,17 -25.910.651,16	98.481.097,69	1.079.476,45 -1.583.893,86	13.122.587,49
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		3.539.971.475,68		3.255.069.936,33		284.901.539,35

Fußnoten ¹⁾ bis ⁸⁾ siehe Seite 18.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- ¹⁾ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- ²⁾ Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ bzw. die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der abgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- ³⁾ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichbeträge enthalten.
- ⁴⁾ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 Abs. 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 44 ff.

⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Estandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

⁷⁾ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Estandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die latenten Steuern aus Capital Gains bezüglich der im In- und Ausland belegenen Liegenschaften, Rückstellungen für Steuern aus bereits erfolgten Verkäufen sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

⁸⁾ Es ist nur die Nettoveränderung im Berichtsjahr darzustellen.

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	Fondsvermögen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 25–30)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	209.424.550,83	2.195.024.550,83		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	186.000.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	209.424.550,83		2.381.024.550,83	67,26
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 29–40)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	165.878.677,58	672.746.626,32		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	165.878.677,58		672.746.626,32	19,01
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 41, 49f.)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	33.715.604,30	140.712.595,03		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	181.119.165,66		
3. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	0,00	28.156.222,50		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	33.715.604,30		349.987.983,19	9,89
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 41f.)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	12.882.822,36	34.117.630,29		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	51.790.920,94	304.741.483,80		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	31.574.169,83 5.669.220,23 3.135.158,06	37.243.390,06		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	48.775.396,96	70.428.367,55		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	116.584.298,32		446.530.871,70	12,61
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			3.850.290.032,04	108,77

Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate			Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00		0,00	0,00	
192.569.386,98	2.018.361.877,90		16.855.163,85	176.662.672,93	
0,00	171.030.118,50		0,00	14.969.881,50	
0,00	0,00		0,00	0,00	
0,00	0,00		0,00	0,00	
192.569.386,98		2.189.391.996,40	16.855.163,85		191.632.554,43
152.528.225,88	618.601.802,39		13.350.451,70	54.144.823,93	
0,00	0,00		0,00	0,00	
152.528.225,88		618.601.802,39	13.350.451,70		54.144.823,93
31.002.018,66	129.387.556,49		2.713.585,64	11.325.038,54	
0,00	166.542.109,47		0,00	14.577.056,19	
0,00	25.890.118,64		0,00	2.266.103,86	
31.002.018,66		321.819.784,60	2.713.585,64		28.168.198,59
11.845.971,15	31.371.740,63		1.036.851,21	2.745.889,66	
47.622.620,24	280.214.903,79		4.168.300,70	24.526.580,01	
-0,39	-2,92		0,39	2,92	
29.032.977,40	34.245.921,58		2.541.192,43	2.997.468,48	
5.212.944,18			456.276,05		
2.882.830,39			252.327,67		
44.849.840,44	64.766.921,26		3.925.556,52	5.661.446,29	
107.201.261,83		410.599.484,34	9.383.036,49		35.931.387,36
		3.540.413.067,73			309.876.964,31

Schulden

	Fondsvermögen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 41, 49–50)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–69.475.077,20	–167.195.077,20		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00	–3.573.341,14		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–10.487.101,48	–46.869.966,47		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.283.010,67	–6.920.588,15		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–81.245.189,35		–224.558.972,96	–6,35
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–9.047.035,73		–85.759.583,40	–2,42
Summe Schulden V.–VI.			–310.318.556,36	–8,77
Fondsvermögen (netto)			3.539.971.475,68	100,00
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per 30.9.2020.

Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate			Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-63.883.498,79	-153.738.677,19		-5.591.578,41	-13.456.400,01	
0,00	-3.285.750,49		0,00	-287.590,65	
-9.643.066,57	-43.097.735,99		-844.034,91	-3.772.230,48	
-1.179.750,34	-6.363.597,39		-103.260,33	-556.990,76	
-74.706.315,70		-206.485.761,06	-6.538.873,65		-18.073.211,90
-8.318.900,81		-78.857.370,34	-728.134,92		-6.902.213,06
		-285.343.131,40			-24.975.424,96
		3.255.069.936,33			284.901.539,35
		50,25			48,74
		64.776.683			5.845.820

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ stieg im Berichtszeitraum um EUR 52,1 Mio. auf EUR 2.381,0 Mio. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 307,0 Mio. auf Frankreich, EUR 287,4 Mio. auf Polen, EUR 215,7 Mio. auf die Niederlande, EUR 154,0 Mio. (GBP 139,7 Mio.) auf Großbritannien, EUR 100,3 Mio. auf Spanien, EUR 55,4 Mio. (CHF 59,7 Mio.) auf die Schweiz sowie EUR 26,4 Mio. auf Irland. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Bewertungseffekte und Kapitalerhöhungen um EUR 68,3 Mio. auf EUR 672,8 Mio.

Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften“ in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 12 bzw. Seite 25 ff.

Liquiditätsanlagen

Die unter „Liquiditätsanlagen“ ausgewiesenen „Bankguthaben“ stiegen im Berichtszeitraum um EUR 35,2 Mio. auf EUR 140,7 Mio. Der Bestand an Investmentanteilen sank von EUR 262,5 Mio. auf EUR 181,1 Mio. Hierbei handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH. Im Laufe des Geschäftsjahres 2019/2020 sank der Bestand an Wertpapieren leicht um EUR 1,5 Mio. auf EUR 28,2 Mio. Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 350,0 Mio. sind EUR 177,0 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 91,5 Mio. für die Ausschüttung, EUR 69,1 Mio. für

Immobilieninvestitionen sowie EUR 53,7 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung vorgesehen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ in Höhe von EUR 34,1 Mio. enthalten EUR 29,1 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 2,8 Mio. Forderungen gegenüber Fremdverwaltern sowie EUR 1,6 Mio. Mietforderungen. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 26,7 Mio. gegenüber.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ belaufen sich auf EUR 304,7 Mio. und beinhalten Darlehen in Höhe von EUR 50,8 Mio. an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), in Höhe von EUR 42,5 Mio. an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg, in Höhe von EUR 38,6 Mio. an die „UIR Flemingatan AB“, Lidingö (Schweden), in Höhe von EUR 31,6 Mio. an die „K-Point S.A.“, Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 26,0 Mio. an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), in Höhe von EUR 25,9 Mio. an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg, in Höhe von EUR 25,2 Mio. an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien (Österreich), in Höhe von EUR 25,0 Mio. an die „K2 Dolce S.A.“, Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 19,4 Mio. an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (Italien), in Höhe von EUR 13,1 Mio. an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg und in Höhe von EUR 6,6 Mio. an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien).

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferung und Leistung sonstiger Finanzkonten in Höhe von EUR 48,5 Mio. ausgewiesen. Hintergrund für diesen Betrag ist ein Darlehen in Höhe von GBP 44 Mio., welches für das neue Objekt in Großbritannien ausgegeben werden soll. Des Weiteren werden Bau und Erwerb in Höhe von EUR 3,5 Mio., die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 2,8 Mio. sowie die Forderungen aus Einkommensteuer Ausland in Höhe von EUR 0,5 Mio. ausgewiesen.

Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 108.896,04), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, wurde in diesem Jahr bilanziell in die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ umgliedert.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ in Höhe von EUR 167,2 Mio. setzen sich zusammen aus EUR 97,8 Mio. sowie GBP 63,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 71,3 Mio. Diese sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 54,6 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheits- und Garantieeinbehalten im Rahmen von Ankäufen in Höhe von EUR 3,6 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 26,7 Mio., Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 13,1 Mio., sonstigen Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 3,7 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 1,6 Mio., Sonstigem in Höhe von EUR 1,2 Mio. sowie Verbindlichkeiten an Fremdverwalter in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren im Wesentlichen aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Höhe von EUR 3,1 Mio., aus der Absicherung des Fremdwährungs-Immobilienvermögens durch Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 2,5 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 43 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ belaufen sich auf EUR 85,8 Mio. und wurden u. a. für noch vorzunehmende Bauleistungen in Höhe von EUR 19,9 Mio., für Instandhaltungen in Höhe von EUR 5,5 Mio., für externe Verwalter in Höhe von EUR 3,9 Mio., sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 3,1 Mio., für Verkaufskosten in Höhe von EUR 2,5 Mio., für Erwerbskosten in Höhe von EUR 2,0 Mio., Einkommenssteuer in Höhe von EUR 1,1 Mio. sowie für anfallende ausländische Quellensteuern in Höhe von EUR 0,6 Mio. gebildet.

Weiterhin besteht eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 46,9 Mio.

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	36251 Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	2gesch. Logistikgebäude – Bauteil I – 1gesch. Logistikgebäude – Bauteil II –	LG		I (92), B, A	7/2009 Bauteil I 10/2009 Bauteil II	2009	153.087	102.826	102.826	—	■	■	
2	10178 Berlin, Karl-Marx-Allee 31, „Rathaus Mitte“	2–14gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B		B (96), I, K, A	1/2018	1998	4.299	19.951	19.951	—	■	■	
3	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 1, Eduard-Schopf-Allee, „Weser Tower“	23gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B		B (86), K, I	6/2014	2010	4.411	17.912	17.912	—	■	■	
4	64293 Darmstadt, Bratusstraße 7 / Robert-Bosch-Straße 13, „Europa Arcaden BA II“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (88), K, I	4/2011	2009	2.718	8.654	8.654	—	■	■	
5	63303 Dreieich, Im Steingrund 4, 6, 8, 10, „Red Square“	3gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss	B		B (84), K, I	1/2004	2003	12.340	10.089	10.089	—	■	■	
6	01069 Dresden, Prager Straße 7	3gesch. Geschäftsgebäude	E		H/G	12/2005	1968–1970/ 2003–2004	1.523	2.750	2.750	—	■	■	
7	65760 Eschborn, Elly-Beinhorn-Straße 7–21, „Fachmarktzentrum Seerose“	1gesch. Fachmarktzentrum	E		H/G (93), A, I	12/2008	2008	20.935	7.057	7.057	—	■	■	
8	52249 Eschweiler, Indeland Straße 2–4, „Hammer Logistics Center“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss	LG		I (91), B, K, A	7/2019	2019	190.088	106.128	106.128	—	■	■	
9	60327 Frankfurt/Main, Den Haager Straße 5, „Mövenpick Hotel“	8gesch. Hotel, Tiefgarage	H		H (88), A, K, H/G, I	9/2008	2006	3.767	15.754	15.754	—	■	■	
10	60311 Frankfurt/Main, Weißfrauenstraße 7, 11, „MainTor Porta“	7–18gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (85), A, K, I	12/2014	2014	4.138	22.645	22.645	—	■	■	■
11	79106 Freiburg, Wentzinger Straße 17–19, „Wentzinger Hof“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (77), K, H/G, I, A	12/2008	2008–2010	4.049	7.559	7.559	—	■	■	
12	22523 Hamburg, Hörgensweg 5, „Fachmarktzentrum Eidelstedt“	1gesch. Fachmarktzentrum	E		H/G (99), B, A	1/2007	1967/1974/ 2004/2008	46.899	14.672	14.672	—	■	■	
13	20251 Hamburg, Lehmweg 17, 17 a, 18, Straßenbahnring 3, 11, 13, „Falkenried Piazza“	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschossen, Tiefgarage u. 4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (89), K, I, H/G, A	12/2005	2003/ 2004	7.157	15.913	15.913	—	■	■	
14	20459 Hamburg, Ludwig-Erhard-Straße 26, „Motel One“	7- u. 10gesch. Hotel, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H		H (92), K	9/2010	2010	1.600	12.190	12.190	—	■	■	
15	20097 Hamburg, Wendenstraße 21 a, 21 b, „Haus am Mittelkanal“	6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (92), K, I	3/2005	2003	3.923	15.771	15.771	—	■	■	
16	47475 Kamp-Lintfort, Norddeutschlandstraße 3, „Chal-Tec“	1gesch. Logistikgebäude mit Bürofläche, 1 Mezzaningeschoss	LG		I (93), A, B	12/2017	2017	97.950	89.366	89.366	—	■	■	

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete 4)	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren (4) 5) 6)	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR 4) 5)	Prognostizierte Mieterträge in TEUR 4) 5) 7)	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR 5)		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR 8)		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
1	—	0,0	—	2,91	7,26	1.576	1.330	—	—	—	—	—	—	38,5 38,5	59.800 57.300	58.550	58.550.000,00 1,65	
2	30,7	0,0	—	6,39	7,31	5.393	993	639	4.634	8	—	—	—	47,5 47,5	85.200 85.400	85.300	85.300.000,00 2,41	
3	—	0,0	—	3,10	5,63	2.371	731	—	—	—	—	—	—	59,5 59,5	54.500 55.100	54.800	54.800.000,00 1,55	
4	—	0,5	6,0	1,13	5,60	809	325	115	58	1	1.292	1.308	1.268 1.266	58,5 58,5	22.000 21.800	21.900	21.900.000,00 0,62	
5	—	11,1	2,6	—	—	—	—	—	—	—	1.325	1.274	1.359 1.318	42,5 42,5	17.500 16.900	17.200	17.200.000,00 0,49	
6	—	0,0	3,1	—	—	—	—	—	—	—	1.462	1.221	1.524 1.411	42,5 42,5	25.500 25.200	25.350	25.350.000,00 0,72	
7	—	0,0	5,8	—	—	—	—	—	—	—	1.040	1.144	1.069 1.069	37,5 47,5	17.600 16.900	17.250	17.250.000,00 0,49	
8	—	0,0	—	3,60	4,76	2.719	882	359	3.228	9	—	—	—	48,5 48,5	76.400 74.700	75.550	75.550.000,00 2,13	
9	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	55,5 55,5	73.800 74.000	73.900	73.900.000,00 2,09	
10	16,3	0,0	—	12,31	7,91	7.972	4.339	1.389	4.519	6	—	—	—	63,5 53,5	185.000 183.000	184.000	184.000.000,00 5,20	
11	—	2,7	3,3	—	—	—	—	—	—	—	1.286	1.073	1.213 1.318	59,5 59,5	20.700 21.500	21.100	21.100.000,00 0,60	
12	—	0,0	7,6	—	—	—	—	—	—	—	2.927	2.897	2.360 2.639	31,5 31,5	40.300 39.400	39.850	39.850.000,00 1,13	
13	—	2,3	5,3	—	—	—	—	—	—	—	3.302	3.070	3.423 3.400	53,5 53,5	63.700 64.500	64.100	64.100.000,00 1,81	
14	—	0,0	—	2,65	7,65	1.666	983	244	—	—	—	—	—	49,5 49,5	42.300 42.000	42.150	42.150.000,00 1,19	
15	—	0,3	4,1	—	—	—	—	—	—	—	1.957	2.441	2.442 2.343	52,5 52,5	44.000 41.700	42.850	42.850.000,00 1,21	
16	—	0,0	—	3,20	9,06	2.231	968	320	2.291	8	—	—	—	46,5 46,5	37.000 37.500	37.250	37.250.000,00 1,05	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
17	17033 Neubrandenburg, Mirabellenstraße 2, „Bethanien-Center“	1gesch. EKZ	E		H/G	12/2011	1994	127.377	43.903	43.903	—			
18	66111 Saarbrücken, Trierer Straße 1, „Europa-Galerie“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E		H/G (87), I, K, A	7/2012	2008–2010	16.151	28.795	28.795	—	■	■	■
19	31319 Sehnde, Hannoversche Straße 34, „Delticom“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (95), B, A	7/2011	2010	110.769	60.390	60.390	—			
20	70173 Stuttgart, Industriestraße 6, „I6-Offices“	4gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (84), K, I, A	8/2004	2003	4.939	11.223	11.223	—		■	
21	70182 Stuttgart, Kernerplatz 9, 10, Willy-Brandt-Straße 30, „Hotel Le Meridien“	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H (99), H/G, A	3/2005	1988/2004	7.875	25.204	25.204	—	■	■	
22	70563 Stuttgart, Wankelstraße 14, „STEP 9“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (93), K, I	12/2008	2002/2003	2.817	5.234	5.234	—		■	
23	67547 Worms, Langgewann 2, „Logistic-Warehouse“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (92), B, A	4/2008	2008	63.672	32.177	32.177	—			
Frankreich														
24	75008 Paris, 57/59, Boulevard Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“	7- u.10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (84), K, W, A, I, F	6/2004	2018	1.409	7.613	6.874	739	■	■	■
25	75010 Paris, 7–23, rue d'Alsace, 144–146, rue du Faubourg Saint-Denis, „EuroAlsace“	8gesch. Büro- und Wohngebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage	B		B (98), K, W	3/2018 2/2020	1871/ 2008	6.952	17.388	16.891	497	■	■	
Irland														
26	Dublin 2, 2–5 Westmoreland Street, „Ballast House“	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss	B		B (51), H/G (47), A	6/2019	1981/ 2018	608	2.685	2.685	—		■	
Niederlande														
27	5657 Eindhoven, Flight Forum 3000–EW 3450/Cluster 4, „Aeroplaza“	3gesch. Bürogebäude	B		B (86), K	11/2007	2007	27.118	17.401	17.401	—	■	■	
28	2988 Ridderkerk, Laurierweg 80, 82, DD/CG Voorweg 10, 12 A	2gesch. Logistikgebäude	LG		I (77), B, K	7/2020	2020	66.337	32.622	32.622	—	■	■	
29	3014 Rotterdam, Diergaardesingel 75, DA Weena 760/762, „FIRST Rotterdam“	31gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (95), K, I, H/G	5/2016	2016	3.438	40.297	40.297	—	■	■	■
Spanien														
30	08019 Barcelona, Carrer de Josep Pla 2 (Diagonal Mar), „Torre Diagonal Litoral B-3“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, H/G	5/2008	2004	1.341	18.467	18.467	—	■	■	■
31	28004 Madrid, Calle de Fuencarral 16, „Fuencarral 16“	5gesch. Einzelhandelsgebäude, Wassertank	E		H/G	1/2018	1900/ 2017	381	1.317	1.317	—	■	■	

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
17	40,8	0,0	—	2,80	4,96	2.103	701	—	—	—	—	—	—	37,5 37,5	65.200 67.100	66.150	66.150.000,00 1,87	
18	—	7,6	2,2	9,66	5,91	7.592	2.066	—	—	—	9.594	7.188	8.764 8.957	49,5 49,5	150.000 145.000	147.500	147.500.000,00 4,17	
19	—	0,0	—	2,12	6,28	1.304	817	214	160	1	—	—	—	40,5 40,5	42.400 42.400	42.400	42.400.000,00 1,20	
20	—	1,4	2,5	—	—	—	—	—	—	—	1.675	1.575	1.583 1.655	52,5 52,5	26.500 25.500	26.000	26.000.000,00 0,73	
21	—	0,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,5 37,5	52.100 46.300	49.200	49.200.000,00 1,39	
22	—	0,1	3,0	—	—	—	—	—	—	—	894	744	895 893	53,5 53,5	15.200 14.800	15.000	15.000.000,00 0,42	
23	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,5 37,5	27.700 27.400	27.550	27.550.000,00 0,78	
24	—	0,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58,0 58,0	122.000 120.000	121.000	121.000.000,00 3,42	
25	—	0,9	—	16,14	8,76	13.331	2.810	1.600	12.093	9	—	—	—	47,8 47,8	184.000 188.000	186.000	186.000.000,00 5,25	
26	—	0,6	15,3	2,32	8,71	1.642	681	232	2.040	9	1.440	1.368	1.356 1.420	48,5 48,5	26.100 26.700	26.400	26.400.000,00 0,75	
27	—	0,0	1,4	—	—	—	—	—	—	—	2.439	2.204	1.804 1.712	56,5 56,5	21.900 21.200	21.550	21.550.000,00 0,61	
28	—	0,0	—	1,20	1,93	40	1.156	30	1.166	10	—	—	—	50,0 50,0	61.500 61.700	61.600	61.600.000,00 1,74	
29	—	5,4	5,9	4,10	8,30	42	4.019	2.733	—	—	8.984	8.885	7.977 7.395	66,0 66,0	133.000 132.000	132.500	132.500.000,00 3,74	
30	—	2,0	1,4	—	—	—	—	—	—	—	3.676	3.709	4.242 4.240	53,5 53,5	71.100 72.400	71.750	71.750.000,00 2,03	
31	50,9	0,0	—	1,19	4,14	455	736	121	879	8	—	—	—	57,3 56,5	28.500 28.500	28.500	28.500.000,00 0,81	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
32	Manchester M90 3RA, Chicago Avenue, „Radisson Blu Hotel Manchester Airport“	7gesch. Hotel, 3 Staffeltgeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H		H	4/2004	1998	12.440	24.712	24.712	—	■	■	
33	Manchester M3 3AQ, 2 Hardman Boulevard, „XYZ“	8gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (88), H/G, K, F	3/2016	2016	2.137	14.574	14.574	—	■	■	■
Polen														
34	50–156 Breslau, Jana Ewangelisty Purkyniego 10, „Radisson Blu Hotel Wrocław“	8gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	H		H	8/2015	2002	2.372	12.131	12.131	—	■	■	
35	81–304 Gdingen, Kazimierza Górskiego 2, „Riviera“	1gesch. EKZ – Bauteil I – 2gesch. EKZ, Tiefgarage, Parkhaus – Bauteil II – – Erbnießbrauchrecht (Bauteil I u. II) –	E		H/G (96), F, I, A	9/2015	2001 Bauteil I 2013 Bauteil II	96.356	70.895	70.895	—	■	■	■
Schweiz														
36	4665 Oftringen, Industriestrasse 11	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, Tiefgarage	LG		I (92), B, K	5/2013	2008	55.001	31.155	31.155	—	■	■	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
37	„UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 27.191.793,78 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.900.000,00	1077 WM Amsterdam, Beethovenplein 10, „Stibbe Court“	B		B (92), K, A, I	7/2014	2016	1.518	13.140	13.140	—	■	■	■
38	„UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 49.801.143,96 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.500.000,00	1012 CK Amsterdam, Rusland 17, „Radisson Blu Hotel Amsterdam“	H		H	7/2014	1492/1990	2.577	13.124	13.124	—	■	■	

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
32	40,8	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,5 54,5	67.490 67.711	67.600	67.600.352,89 1,91	
33	48,5	0,0	9,5	5,70	11,65	2.764	2.936	3.799	—	—	4.555	4.633	4.713 5.133	66,5 66,0	87.230 85.576	86.403	86.402.734,89 2,44	
34	—	0,0	—	0,54	1,11	2	539	—	1	—	—	—	—	41,5 41,5	22.600 21.200	21.900	21.900.000,00 0,62	
35	—	2,3	3,1	4,20	8,60	41	4.163	39	226	5	15.116	15.815	17.023 16.579	48,5 48,5	267.000 264.000	265.500	265.500.000,00 7,50	
36	—	0,0	—	1,05	2,14	251	796	111	279	4	—	—	—	37,5 37,5	55.607 55.236	55.421	55.421.463,05 1,57	
2.381.024.550,83 67,26																		
37	—	—	—	0,02	0,14	18	—	2	7	6	—	—	—	—	—	—	—	45.396.243,63 1,28
	—	0,0	—	1,96	2,99	—	1.965	196	196	6	—	—	—	65,5 65,5	64.900 69.400	67.150		
38	—	—	—	0,02	0,04	22	—	2	8	6	—	—	—	—	—	—	—	63.935.160,21 1,81
	—	0,0	—	6,32	6,37	6.319	—	316	2.422	6	—	—	—	43,5 43,5	98.700 99.600	99.150		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
39	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 6.661.896,61 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.9.2018 Gesellschafterdarlehen: DKK 97.875.000,00	1360 Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5“	5gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (67), B, W, I	11/2018	1790/ 1991/2018	683	2.837	2.067	770	■	
Belgien													
40	„UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel ¹⁰⁾ Gesellschaftskapital: EUR 3.344.988,94 ⁹⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.12.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.600.000,00	1050 Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „Le Président“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 4 Untergeschosse, 3 Staffelgeschosse – Erbbaurecht –	B	B (81), K, H/G, I	12/2004	1988/ 2003	917	6.266	6.266	—	■	
41	„Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 44.585.686,78 ⁹⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.6.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.600.000,00	1000 Brüssel, Rue Royale 120, „Motel One Hotel Brüssel“	9gesch. Hotel, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H (91), K, H/G, B	6/2014	2013– 2014	3.019	14.315	14.315	—	■ ■	
42	„Airport Garden Services and Business Center S.A.“, Brüssel ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 2.099.625,45 ⁹⁾ Beteiligung: 99,67 % erworben am: 4.10.2006												
43	„Caprese S.A.“, Brüssel ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 3.071.381,83 ⁹⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 4.10.2006												
44	„Royale 120 S.A.“, Brüssel ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 831.710,60 ⁹⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.6.2014		(siehe Nr. 41) – Erbbaurecht –										

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete 4)	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren 4) 5) 6)	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR 4) 5)	Prognostizierte Mieterträge in TEUR 4) 5) 7)		Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR 5)		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR 8)		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %
				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	Mietträge 1 / Gutachter 2		Mietträge 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis				
39	—			0,51	1,38	1	509	52	422	9										—576.052,55 —0,02
	57,5	49,8	4,1	0,24	0,84	39	206	35	200	9	1.139	570	1.167 1.164	58,5 58,5		28.616 29.825	29.220			
40	—			—	—	—	—	—	—	—										8.602.527,45 0,24
	—	16,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	32,3 32,3		13.700 14.800	14.250			
41	—			1,68	3,55	11	1.672	210	388	5										51.122.400,11 1,44
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	23,8 23,8		41.100 40.500	40.800			
42	—			—	—	—	—	—	—	—										2.110.397,55 0,06
43	—			—	—	—	—	—	—	—										3.011.884,04 0,09
44	—			0,05	5,83	20	31	5	21	5			— —	30,0 30,0		15.600 14.200	14.900			13.064.744,61 0,37

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Finnland														
45	„Kiinteistö Oy Alberga Talo A“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 31.377.304,94 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 28.12.2010 02600 Espoo, Bertel Jungin Aukio 3, „Alberga A“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (81), K, H/G, I, A	12/2010	1967/2012	2.381	9.155	9.155	—	■	■	■
46	„Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 9.736.622,85 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 1.8.2019 00130 Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“	(siehe Nr. 47) 5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Dachgeschoss	B		B (71), H/G, A, I, K	8/2019	1899	1.521	5.681	5.681	—	■	■	
47	„Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 51.558.548,17 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 20.6.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki	(siehe Nr. 46)												
Frankreich														
48	„SCS Atrium Boulogne“, Paris ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 4.552.351,25 ⁹⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 28.4.2006 / 31.3.2008													

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
45	—	—	—	1,32	6,73	36	1.284	—	—	—	1.947	2.174	2.223 2.291	60,5 60,5	32.700 33.800	33.250	35.157.278,87 0,99	
	—	3,6	1,9	—	—	—	—	—	—	—	1.947	2.174	2.223 2.291	60,5 60,5	32.700 33.800	33.250		
46	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.764	910	2.056 2.050	59,3 48,5	50.000 49.700	49.850	0,00 0,00	
	—	37,1	1,5	—	—	—	—	—	—	—	1.764	910	2.056 2.050	59,3 48,5	50.000 49.700	49.850		
47	—	—	—	0,83	1,66	60	774	74	752	9							46.586.784,06 1,32	
	—	—	—	0,99	1,98	987	—	49	897	9								
48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							4.354.706,14 0,12	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Italien														
49	„LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 32.169.001,65 ⁹⁾ Beteiligung: 90 % erworben am: 1.7.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 50.786.346,00	19125 La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze“	4gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (73,50 %) –	E	H/G (93), F, A, I	7/2014	2012	62.258	26.927	26.927	—	■	■	■
50	„Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 24.784.977,55 ⁹⁾ Beteiligung: 99 % ¹²⁾ erworben am: 18.2.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 19.400.000,00	00159 Rom, Via Alberto Pollio, 50, Centro Commerciale Auchan di Casal Bertone „Casal Bertone“	1gesch. EKZ, 2 Unter- geschosse – Teileigentum (50,00 %) –	E	H/G (99), I, A, B	3/2011	1964/ 1998	26.085	8.360	8.360	—	■	■	
51	„UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 39.455,29 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 8.2.2011 Die Gesellschaft hält 1,0 % an • „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 50)												
Luxemburg														
52	„K2 Dolce S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 29.844.392,27 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 9.10.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.000.000,00	1246 Luxemburg, 2B – 2C, rue Albert Borschette, „K2 Dolce“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (88), K, I	12/2014	2007	3.914	9.335	9.335	—	■	■	■
53	„K-Point S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 9.837.784,95 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 14.9.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.600.000,00	2540 Luxemburg, 18 – 20, rue Edward Steichen, „K-Point“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (80), H/G, K, I	9/2012	2008/ 2012	2.344	9.830	9.830	—	■	■	

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
49	—	—	—	2,35	3,93	47	2.302	245	918	5	—	—	—	—	—	—	—	48.117.030,09 1,36
	—	4,4	3,2	—	—	—	—	—	—	—	9.655	6.951	8.634 8.587	51,5 51,5	124.000 119.000	121.500		
50	—	—	—	0,73	4,52	16	710	76	25	1	—	—	—	—	—	—	—	16.483.767,00 0,47
	—	13,8	3,2	2,43	5,99	1.440	987	121	81	1	3.575	2.751	3.290 3.339	37,5 37,5	40.400 40.700	40.550		
51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.000,00 0,00
52	—	—	—	0,56	1,08	—	558	58	234	6	—	—	—	—	—	—	—	47.506.401,29 1,34
	—	0,5	2,2	5,19	7,43	5.189	—	259	2.249	6	4.373	3.221	4.082 3.862	56,5 56,5	72.200 67.500	69.850		
53	—	—	—	1,14	4,03	18	1.126	116	235	5	—	—	—	—	—	—	—	45.665.687,25 1,29
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,5 57,5	81.600 78.900	80.250		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Österreich														
54	„Einkaufszentrum Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 223.812,34 ⁹⁾ Beteiligung: 99,90 % ¹²⁾ erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.164.216,86	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (97), I, A	8/2005	1970/ 1996	13.940	20.810	20.810	—	■	■	
3500	Krems, Wiener Straße 96–102, „Bühl Center“													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
55	„UI 55 Colmore Row Limited“, London ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 68.482.576,09 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 8.7.2020													
Polen														
56	„Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 27.880.832,29 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 18.5.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.000.000,00	17gesch. Büroturm, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (84), H/G, K, A, I	5/2011	2010	3.464	18.273	18.273	—	■	■	■
01– 640	Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower“													
Schweden														
57	„UIR Uarda 7 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 57.593.560,20 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 25.10.2016	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (87), H/G, K, I, A	2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	—	■	■	■
169 56	Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7“													
58	„UIR Fleminggatan AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 41.509.065,44 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 8.5.2019 Gesellschafterdarlehen: SEK 405.500.000,00	8gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B		B (82), I, H/G, A	7/2019	1939/ 2013	2.245	11.482	11.482	—	■	■	
112 30/ 112 32/ 112 29/	Stockholm, Celsiusgatan 10, Fleminggatan 39, 41, 43, Wargentinsgatan 9, „Smultronet 6“													

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
54	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31.657.790,25 0,89	
	—	2,7	3,5	—	—	—	—	—	—	—	4.832	3.892	4.164 4.197	40,3 40,3	60.300 61.300	60.800		
55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	104.500	68.482.576,09 1,93	
56	—	—	—	1,53	7,74	164	1.366	12	11	1	—	—	—	—	—	—	26.525.796,51 0,75	
	—	4,5	3,9	—	—	—	—	—	—	—	3.283	3.839	3.913 3.674	60,5 60,5	56.100 55.800	55.950		
57	—	—	—	1,55	7,84	52	1.497	169	980	8	—	—	—	—	—	—	—	
	48,3	2,1	2,5	—	—	—	—	—	—	—	4.970	4.891	5.018 5.095	65,5 65,5	111.494 114.353	112.924	55.862.736,81 1,58	
58	—	—	—	1,87	2,34	94	1.778	182	1.671	9	—	—	—	—	—	—	—	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,0 48,8	82.716 82.620	82.668	42.109.417,25 1,19	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Objektzertifizierung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung															
Türkei															
59	„UIR Mediatürk Birinci Gayrimenkul Yatırım A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 9.010.383,76 ⁹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 28.6.2007 / 25.6.2013														
a)	34355 Istanbul, Gençlik CD./Yakuplu Bld., „Media Markt Istanbul“	2gesch. Fachmarktzentrum, 1 Untergeschoss	E		H/G	6/2007	2008	10.282	7.679	7.679	—	■	■		
b)	35340 Izmir, Bahçelerarasi Mah. Mithatpaşa Cad. No: 1442, „Media Markt Izmir“	2gesch. Fachmarktzentrum, Tiefgarage	E		H/G (97), I	2/2009	2009	5.009	5.475	5.475	—	■	■		
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften															
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt															

Lfd. Nr.	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{(1),(5),(6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁴⁾⁵⁾	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ⁴⁾⁵⁾⁷⁾	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
				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	
59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17.559.349,66 0,50	
a)	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,3	27,3	12.600	12.950		
b)	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,3	28,3	13.300	6.425		
																	672.746.626,32 19,01	
																	3.053.771.177,15 86,26	

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

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

³⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

⁷⁾ Zum 30.9.2020 enthalten die prognostizierten Angaben keine pauschalen Effekte aus der Coronakrise.

⁸⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

⁹⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

¹⁰⁾ Verschmelzung mit „UIR Le Président 2 S.A.“, Brüssel.

¹¹⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹²⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel/Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt in EUR	3.053.771.177,15	86,26

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2020)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				140.712.595,03	3,97
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196370)	663,3	2.436,1	4.019,5	181.119.165,66	5,12
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	0,0	0,0	296,9	28.156.222,50	0,80
Zwischensumme				349.987.983,19	9,89

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2020 bewertet.

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

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	12.882.822,36	29.073.741,20 1.619.733,75	34.117.630,29	0,96
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	51.790.920,94		304.741.483,80	8,61
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.135.158,06	31.574.169,83 5.669.220,23	37.243.390,06	1,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	48.775.396,96	0,00 0,00	70.428.367,55	1,99
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	-69.475.077,20	0,00	-167.195.077,20	-4,72
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		-3.573.341,14	-0,10
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-10.487.101,48		-46.869.966,47	-1,32
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-1.283.010,67	0,00 0,00	-6.920.588,15	-0,20
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-9.047.035,73		-85.759.583,40	-2,42
Zwischensumme			136.212.315,34	3,85
Fondsvermögen (netto)			3.539.971.475,68	100,00
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		31.371.740,63			2.745.889,66
11.845.971,15	26.733.811,01 1.489.379,57		1.036.851,21	2.339.930,19 130.354,18	
47.622.620,24		280.214.903,79	4.168.300,70		24.526.580,01
-0,39		-2,92	0,39		2,92
2.882.830,39	29.032.977,40 5.212.944,18	34.245.921,58	252.327,67	2.541.192,43 456.276,05	2.997.468,48
44.849.840,44	0,00 0,00	64.766.921,26	3.925.556,52	0,00 0,00	5.661.446,29
-63.883.498,79	0,00	-153.738.677,19	-5.591.578,41	0,00	-13.456.400,01
0,00		-3.285.750,49	0,00		-287.590,65
-9.643.066,57		-43.097.735,99	-844.034,91		-3.772.230,48
-1.179.750,34	0,00 0,00	-6.363.597,39	-103.260,33	0,00 0,00	-556.990,76
-8.318.900,81		-78.857.370,34	-728.134,92		-6.902.213,06
		125.256.352,94			10.955.962,40
		3.255.069.936,33			284.901.539,35
		50,25			48,74
		64.776.683			5.845.820

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
CHF	60.000.000,00	56.003.586,52	55.785.678,97	217.907,55
DKK	109.000.000,00	14.629.835,17	14.642.116,34	-12.281,17
GBP	191.500.000,00	210.659.115,47	210.216.588,35	442.527,12
SEK	1.465.000.000,00	139.082.093,74	139.440.398,17	-358.304,43
Sicherungsgeschäfte gesamt		420.374.630,90	420.084.781,83	289.849,07

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	437.980,87	430.835,10

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	1.509.015,87	8.654.792,84

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2020 ¹⁾		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,9068
Dänische Krone	1 EUR = DKK	7,4435
Norwegische Krone	1 EUR = NOK	10,9705
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,5329
Schwedische Krone	1 EUR = SEK	10,4938
Schweizer Franken	1 EUR = CHF	1,0772
US-Dollar	1 EUR = USD	1,1725

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

Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
CHF	62,0	0,0	96,7	—	3,3	1,6	1.877,1	0,1
DKK	105,6	0,0	103,2	—	-3,2	0,4	-451,9	0,0
GBP	254,7	24,7	75,2	—	0,1	7,9	192,9	0,0
NOK	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	1,5	0,0
PLN	41,5	0,0	0,0	—	100,0	0,3	9.151,0	0,3
SEK	1.498,0	0,0	97,8	—	2,2	4,0	3.147,0	0,1
USD	0,5	0,0	0,0	—	100,0	0,0	384,0	0,0

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			1.187.400,00	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			16.903,70	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			27.543,06	
7. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	—		442.146,21	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge			19.933.938,16	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	14.496.216,52		117.098.261,84	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	5.989.691,65		32.831.265,71	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			—	
Summe der Erträge				171.537.458,68
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–21.315.212,97	
a) Betriebskosten ¹⁾ (davon in Fremdwährung)	–850.975,27	–3.396.957,92		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–2.523.059,71	–10.907.122,31		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–47.712,09	–3.532.647,72		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–747.556,48	–3.478.485,02		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–1.561.105,71		–1.561.105,71	
3. Inländische Steuern			–5.680.000,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–2.248.166,58		–6.698.294,93	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–2.062.317,36		–4.709.425,50	
6. Verwaltungsvergütung			–23.262.194,24	
7. Verwahrstellenvergütung			0,00	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			0,00	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten für externe Bewerter		–1.194.621,15	–1.735.231,37	
Summe der Aufwendungen				–64.961.464,72
III. Ordentlicher Nettoertrag				106.575.993,96

¹⁾ Die Betriebskosten beinhalten ein positives Ergebnis aus Nebenkostenabrechnungen aus Fremdwährung.

Anteilklasse Unilnstitutional European Real Estate				Anteilklasse Unilnstitutional European Real Estate FK			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		—				—	
		—				—	
		1.126.558,57				60.841,43	
		—				—	
		16.027,52				876,18	
		26.135,33				1.407,73	
		406.557,87				35.588,34	
—		—		—		—	
		—				—	
		18.772.496,24				1.161.441,92	
13.708.241,14		110.557.786,25		787.975,38		6.540.475,59	
5.648.046,85		31.065.836,88		341.644,80		1.765.428,83	
		—				—	
			161.971.398,66				9.566.060,02
		–20.074.392,62				–1.240.820,35	
–792.536,52	–3.189.810,33			–58.438,75	–207.147,59		
–2.382.809,25	–10.294.556,20			–140.250,46	–612.566,11		
–45.111,99	–3.337.448,47			–2.600,10	–195.199,25		
–697.091,47	–3.252.577,62			–50.465,01	–225.907,40		
–1.456.223,33		–1.456.223,33		–104.882,38		–104.882,38	
		–5.390.124,05				–289.875,95	
–2.128.800,15		–6.356.504,28		–119.366,43		–341.790,65	
–1.949.415,46		–4.451.369,42		–112.901,90		–258.056,08	
		–21.685.452,99				–1.576.741,25	
		—				—	
		—				—	
		–1.637.348,51				–97.882,86	
	–1.128.945,89				–65.675,26		
			–61.051.415,20				–3.910.049,52
			100.919.983,46				5.656.010,50

	Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		15.564.092,77		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		1.509.015,87		
(davon in Fremdwährung)	1.509.015,87			
Zwischensumme			17.073.108,64	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		–867.951,89		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		–8.654.792,84		
(davon in Fremdwährung)	–8.654.792,84			
Zwischensumme			–9.522.744,73	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				7.550.363,91
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				7.263.656,71
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				121.390.014,58
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				17.708.215,62
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				–27.494.545,02
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				–9.786.329,40
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				111.603.685,18

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	14.753.247,33				810.845,44		
—	—			—	—		
—	—			—	—		
—	—			—	—		
1.412.479,18	1.412.479,18			96.536,69	96.536,69		
		16.165.726,51				907.382,13	
—	—			—	—		
—	—			—	—		
—	—823.594,69			—	—44.357,20		
—	—			—	—		
—8.179.611,80	—8.179.611,80			—475.181,04	—475.181,04		
		—9.003.206,49				—519.538,24	
			7.162.520,02				387.843,89
			—324.347,22				7.588.003,93
			107.758.156,26				13.631.858,32
			16.628.739,17				1.079.476,45
			—25.910.651,16				—1.583.893,86
			—9.281.911,99				—504.417,41
			98.476.244,27				13.127.440,91

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

„Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 15,2 Tsd. auf TEUR 44,4. Die „Zinsen aus Wertpapieren“ stiegen um EUR 0,1 Mio. auf EUR 1,2 Mio. Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 0,4 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577. Insgesamt sanken die Erträge aus Liquiditätsanlagen gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 19,9 Mio. beinhalten EUR 14,5 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 2,0 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 1,7 Mio. aus sonstigen Erträgen, EUR 0,8 Mio. aus außerordentlichen Erträgen sowie EUR 0,7 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung.

Die „Erträge aus Immobilien“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,0 Mio. auf EUR 117,1 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland gelegenen Immobilien: EUR 12,0 Mio. auf Objekte in den Niederlanden, EUR 11,1 Mio. (PLN 0,7 Mio.) auf Objekte in Polen, EUR 10,8 Mio. (GBP 9,4 Mio.) auf Objekte in Großbritannien, EUR 9,6 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 4,3 Mio. auf Objekte in Spanien, EUR 3,6 Mio. (CHF 3,8 Mio.) auf ein Objekt in der Schweiz, EUR 1,9 Mio. auf Objekte in Finnland und EUR 1,3 Mio. auf ein Objekt in Irland.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,4 Mio. auf EUR 32,8 Mio.

Aufwendungen

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

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 10,9 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 3,5 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 4,2 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB (seit dem 1.7.2013) in Höhe von EUR 1,3 Mio. Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 3,5 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Beratungskosten in Höhe von

EUR 1,9 Mio., Vermietungskosten in Höhe von EUR 0,9 Mio., Bankspesen in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Die negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen betragen EUR 0,5 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 5,7 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand in Höhe von EUR 6,7 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ blieben unverändert bei insgesamt EUR 4,7 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ beträgt insgesamt EUR 19,0 Mio., davon entfallen EUR 17,7 Mio. auf die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate. Dies entspricht 0,55 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate und bleibt wieder erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %.

Für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK wurde eine Fondsverwaltungsvergütung bis zum 30.9.2020 von 0,7 % erhoben, welche ebenfalls unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 % liegt. Bis zum 30.9.2020 wurden EUR 4,3 Mio. an Pauschalvergütung an die Gesellschaft entrichtet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 1,1 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 24,5 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,71 %. Für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,86 %.

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 Wirtschaftsprüfer, Bewerterausschuss, Pauschalvergütung und Depotbankgebühren. 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 15,6 Mio. resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 0,9 Mio. ergeben sich aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den durchschnittlichen Kursen beim Ankauf und Verkauf.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 1,5 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 8,7 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkurschwankungen in Höhe von EUR –2,2 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 3,1 Mio. gegenüber. Für den Uninstitutional European Real Estate ergibt sich im vergangenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR 1,9 Mio.

Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ in Höhe von EUR 7,3 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

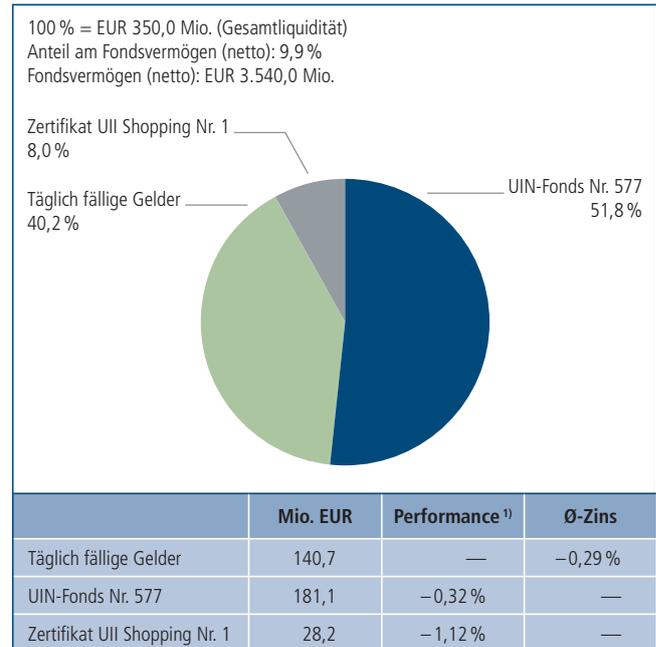
1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2019 bis 30.9.2020 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

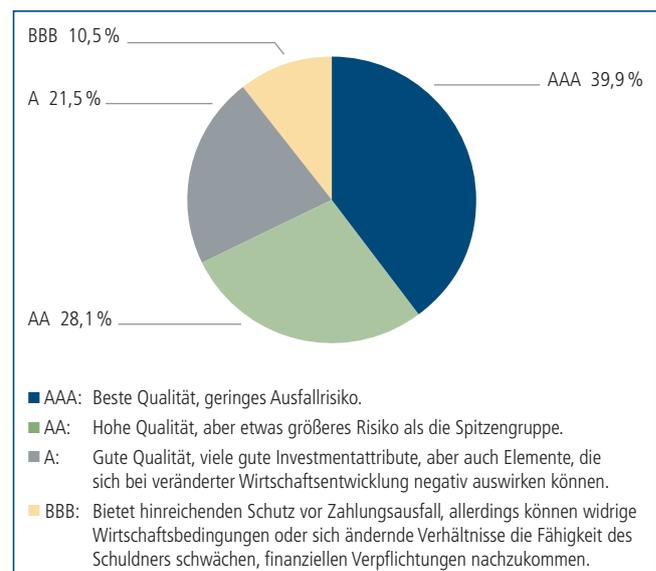
Zur anteiligen Finanzierung von Immobilieninvestitionen wurden Kredite in Höhe von EUR 238,5 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,3 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 7,1 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

Struktur der Liquiditätsanlagen

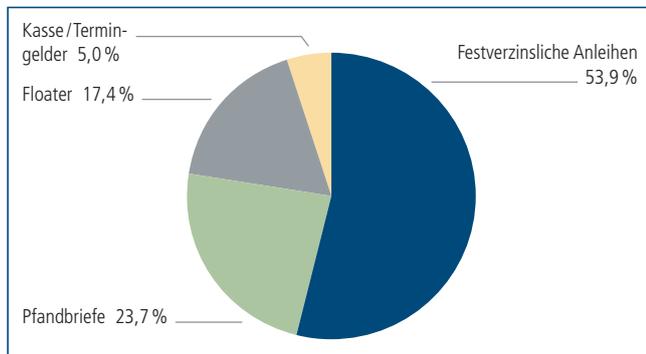


¹⁾ Performance seit 1.10.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

Kreditart	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	14.500	0,4
EUR-Kredite (Inland)	83.220	2,5
DKK-Kredite ²⁾	16.793	0,5
GBP-Kredite ²⁾	69.475	2,1
SEK-Kredite ²⁾	54.556	1,6
Summe³⁾	238.544	7,1

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

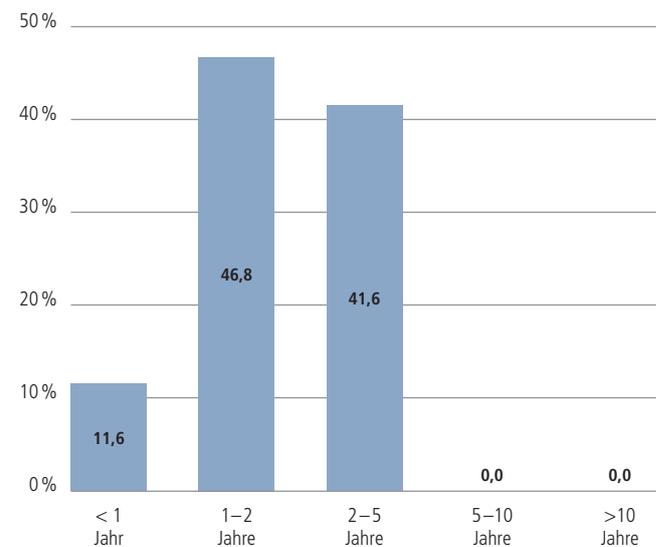
²⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2020 bewertet.

³⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 54.556,0, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	0,35 %
Durchschnittsrendite	-0,32 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,0 Jahre

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



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Belgien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	5,2	7,0	7,0	5,4	5,2	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-1,8	-1,2	-1,6	-1,3	-1,1
Nettoertrag	4,4	5,2	5,8	3,8	4,0	4,4
Wertveränderungen	1,3	-0,2	2,0	-4,8	-0,6	0,0
Ertragsteuern	0,0	0,1	-0,9	-0,3	-0,4	-0,3
Latente Steuern	-0,2	2,4	-1,0	-0,7	0,1	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,5	7,5	6,0	-1,9	3,1	3,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,7	7,6	6,0	-1,9	3,2	4,1
Währungsänderung	-0,1	0,0	0,0	0,4	-0,3	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,6	7,6	6,0	-1,6	2,9	4,0
II. Liquidität						-0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten						3,4
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)						2,7
Ergebnis Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)						
• Uninstitutional European Real Estate						2,7
• Uninstitutional European Real Estate FK						2,6

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl für den Gesamtfonds ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (siehe Seite 52) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um den jeweiligen Stichtagswert zum 30.9.2020. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften betrug im Berichtszeitraum 5,5 % (Vorjahr: 6,1 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,4 % (Vorjahr: 4,8 %).

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Ergebnis vor Darlehensaufwand um -0,5 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,6 Prozentpunkte) gemindert.

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

Die Immobiliengesamterrendite des Uninstitutional European Real Estate beträgt zum Berichtsstichtag 4,0 % (Vorjahr: 4,0 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt -0,1 % (Vorjahr: 0,6 %) und ist damit gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,8 % im Vorjahr. Für die Anteilklasse FK ergibt sich eine Fondsrendite von 2,6 % für das Geschäftsjahr gegenüber einer Fondsrendite von 2,6 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region / Länder	Verkehrswerte	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	85,3	2,5
Hamburg	188,9	5,6
Rhein-Main	341,8	10,2
Rhein-Ruhr	37,3	1,1
Stuttgart	90,2	2,7
Sonstige deutsche Städte	491,4	14,6
Deutschland gesamt	1.234,9	36,7
Belgien	69,9	2,1
Dänemark	29,2	0,9
Finnland	83,1	2,5
Frankreich	307,0	9,1
Großbritannien	154,0	4,6
Irland	26,4	0,8
Italien	149,9	4,4
Luxemburg	150,1	4,5
Niederlande	381,9	11,4
Österreich	60,8	1,8
Polen	343,4	10,2
Schweden	195,6	5,8
Schweiz	55,4	1,6
Spanien	100,3	3,0
Türkei	19,4	0,6
Ausland gesamt	2.126,4	63,3
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	3.361,3	100,0

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen) ¹⁾

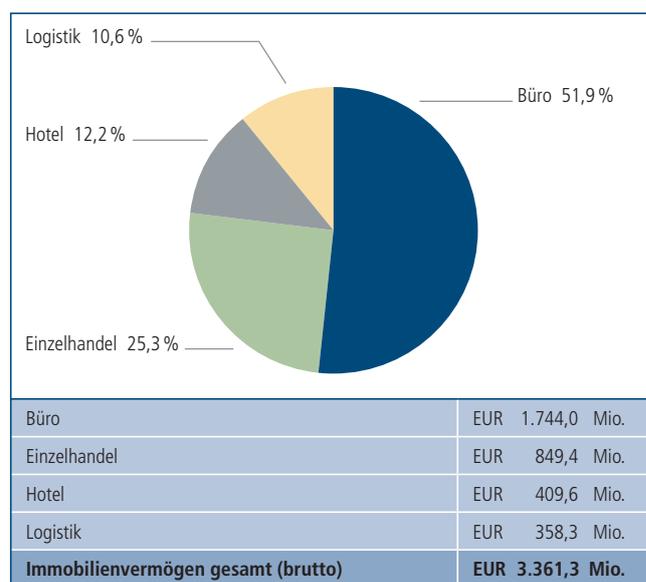
	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	2,252,695,519,17
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	925.441.427,93
Immobilien gesamt	3.178.136.947,10
Liquidität	480.111.500,35
Kreditvolumen	-242.642.167,54
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	3.415.606.279,91

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2020	2019	2018	2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,5	6,1	6,1	5,9
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1	-1,3	-1,1	-0,8
Nettoertrag	4,4	4,8	5,0	5,0
Wertveränderungen	0,0	-0,3	-0,5	-0,2
Ertragsteuern	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3
Latente Steuern	-0,2	-0,4	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,9	4,0	3,9	4,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,1	4,0	4,0	4,0
Währungsänderung	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,0	4,0	4,0	3,9
II. Liquidität	-0,1	0,6	-0,1	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,4	3,4	3,2	3,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,7	2,8	2,6	2,6
V. Ergebnis Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,7	2,8	2,6	2,6
VI. Ergebnis Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,6	2,6	2,5	2,4

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes ¹⁾



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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Deutschland	Belgien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.234.900.000	69.947.321	381.950.000	343.350.000	1.331.161.359	3.361.308.680
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹⁾	67.792.499	7.680.786	22.409.525	21.924.740	71.182.537	190.990.087
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	35.950.000	1.599.840	4.400.000	700.000	19.936.869	62.586.709
Sonstige positive Wertveränderungen	5.168.155	4.168.526	1.450.751	2.047.565	2.286.612	15.121.609
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-21.064.000	-1.324.969	-1.540.605	-15.000.000	-18.046.004	-56.975.577
Sonstige negative Wertveränderungen	-8.109.391	-907.805	-6.959.940	-1.689.293	-13.990.937	-31.657.367
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	14.886.000	274.871	2.859.395	-14.300.000	1.890.865	5.611.132
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-2.941.236	3.260.721	-5.509.190	358.272	-11.704.324	-16.535.757

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

¹⁾ Projekte anteilig Bautenstand.

Restlaufzeit der Mietverträge¹⁾ (in %)

	Deutschland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	0,2	0,4	0,2
2020	7,6	—	3,5	4,6	5,0
2021	3,8	10,5	9,8	11,3	8,3
2022	3,7	2,8	4,3	15,5	8,3
2023	22,1	0,6	46,8	27,0	24,1
2024	5,8	0,8	15,7	5,8	6,3
2025	17,0	1,0	4,4	3,5	8,2
2026	8,4	28,5	2,0	10,0	10,8
2027	6,0	1,0	2,0	8,3	5,9
2028	4,1	—	1,0	3,2	2,9
2029	5,8	5,3	0,7	1,0	3,3
2030 +	15,9	49,5	9,6	9,4	16,8

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹⁾ (in %)

	Deutschland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	35,3	69,0	18,3	51,0	43,8
Handel / Gastronomie	27,1	0,1	71,3	27,6	29,0
Hotel	11,3	16,0	5,8	10,6	11,0
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	20,3	9,0	0,2	5,6	10,8
Kfz	3,7	5,6	1,2	3,3	3,5
Freizeit	—	—	2,7	0,6	0,5
Wohnen	—	—	—	0,6	0,3
Andere	2,4	0,3	0,6	0,6	1,2

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

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

	Deutschland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote					
Wohnen	—	—	—	20,1	20,1
Handel / Gastronomie	4,0	0,0	2,3	8,1	5,0
Kfz	4,6	3,0	32,3	2,7	4,6
Büro	0,6	2,9	3,3	2,1	1,9
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,7	1,4	19,5	3,4	1,3
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	4,9	0,0	0,0	1,8	3,9
Vermietungsquote	98,3	97,6	97,4	96,1	97,2

¹⁾ Jahresbruttomietenertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



¹⁾ Jahresnettomietenertrag.

1.3.12 Verwendungsrechnung

	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK	
	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	291.309.736,36	4,50	21.088.812,83	3,61
1. Vortrag aus dem Vorjahr	183.551.593,66	2,83	7.456.940,95	1,28
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	107.758.142,70	1,66	13.631.871,88	2,33
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-207.100.048,46	-3,20	-13.781.537,83	-2,36
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-2.593.534,83	-0,04	-227.003,33	-0,04
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-204.506.513,63	-3,16	-13.554.534,50	-2,32
Gesamtausschüttung	84.209.687,90	1,30	7.307.275,00	1,25

Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 107,7 Mio. Durch den Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 183,6 Mio. ist ein Betrag von EUR 291,3 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag für die Anteilklasse werden EUR 2,6 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten. Nach dem Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 204,5 Mio. werden EUR 84,2 Mio. bzw. EUR 1,30 je Anteil ausgeschüttet.

Am 30.11.2020 erfolgt die Endausschüttung von EUR 1,30 je Anteil.

Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 13,6 Mio. Durch den Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 7,5 Mio. ist ein Betrag von EUR 21,1 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag für die Anteilklasse werden EUR 0,2 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten. Nach dem Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 13,6 Mio. werden EUR 7,3 Mio. bzw. EUR 1,25 je Anteil ausgeschüttet.

Am 30.11.2020 erfolgt die Endausschüttung von EUR 1,25 je Anteil.

Hamburg, 20. November 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Citigroup Global Markets Limited	43.788.864,89
Commerzbank AG	21.839.905,13
Deutsche Bank AG	136.397.447,16
DZ BANK AG	52.453.857,57
Goldman Sachs International	26.731.806,24
J.P. Morgan Securities plc	-2.260.244,56
Merrill Lynch International Bank Ltd.	28.253.056,98

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	2.570.000,00
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

	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	50,25	48,74
Umlaufende Anteile (Stück)	64.776.683	5.845.820

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹⁾	
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate	0,71 %
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate FK	0,86 %
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	0,03 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.267.588,82
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	10,27 %
• davon für die Verwahrstelle	37,34 %
• davon für Dritte	52,39 %
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	
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate	
– Ausgabeaufschlag	0,00 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate FK	
– Ausgabeaufschlag	2,50 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate	0,00 %
• Anteilklasse Unilinstitutional European Real Estate FK	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²⁾	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der VG des Gesamtfonds) in EUR	7.012.417,94

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

²⁾ Die weitere Zusammensetzung kann den „Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung“ ab Seite 48 entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		39,1
• davon feste Vergütung		29,6
• davon variable Vergütung		9,5
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	368	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,1
• davon an Führungskräfte		3,1
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	6	
Anzahl Mitarbeiter	—	

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB stattgefunden.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 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	116,76 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	104,71 %

3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UniInstitutional European Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 30. September 2020“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“, „Organe und Abschlussprüfer“ sowie „Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Union Investment Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Eschborn / Frankfurt am Main, 15. Dezember 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin

4 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im UnilInstitutional European Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 12. Dezember 2019.

Der Investmentfonds UnilInstitutional European Real Estate ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Als Ausnahme von der generellen Körperschaftsteuerbefreiung unterliegen die nachfolgenden Erträge der Körperschaftsteuerpflicht:

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

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

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim UnilInstitutional European Real Estate handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 60 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 30 % der Erträge steuerfrei gestellt werden. Der UnilInstitutional European Real Estate erfüllt die Vorausset-

zungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 60 %ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 30 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten-/Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 40 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 70 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

Da es sich beim UnilInstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind 60 % der Vorabpauschale steuerbefreit.

Die Vorabpauschale des UnilInstitutional European Real Estate ist abhängig von der Wertentwicklung des Rücknahmepreises bis zum 31.12. und den vorgenommenen Ausschüttungen im Kalenderjahr.

Basisertrag

Basiszins (2020)	0,07 %
70 % vom Basiszins	0,049 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang (letzter im Jahr 2019 ermittelter Rücknahmepreis)	EUR 49,26
= Basisertrag (maximale Vorabpauschale)	EUR 0,0241

Wertsteigerung im Kalenderjahr

Letzter im Jahr 2020 ermittelter Rücknahmepreis ¹⁾ (30.12.2020)	EUR 49,17
./ Erster im Jahr 2020 ermittelter Rücknahmepreis (2.1.2020)	EUR 49,28
+ Ausschüttungen im Jahr 2020	EUR 1,30
= Wertsteigerung	EUR 1,19
./ Ausschüttungen 2020	EUR 1,30
= Obergrenze (niemals kleiner Null)	EUR 0,00
Vorabpauschale (Minimum aus Basisertrag und Obergrenze)	EUR 0,00

¹⁾ Rücknahmepreis i.H.v. EUR 50,47 abzgl. Endausschüttung i.H.v. EUR 1,30 (Stand vom 24.11.2020).

Die Vorabpauschale des UniInstitutional European Real Estate FK ist abhängig von der Wertentwicklung des Rücknahmepreises bis zum 31.12. und den vorgenommenen Ausschüttungen im Kalenderjahr.

Basisertrag

Basiszins (2020)	0,07 %
70 % vom Basiszins	0,049 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang (letzter im Jahr 2019 ermittelter Rücknahmepreis)	EUR 47,83
= Basisertrag (maximale Vorabpauschale)	EUR 0,0234

Wertsteigerung im Kalenderjahr

Letzter im Jahr 2020 ermittelter Rücknahmepreis ¹⁾ (30.12.2020)	EUR 47,69
./ Erster im Jahr 2020 ermittelte Rücknahmepreis (2.1.2020)	EUR 47,86
+ Ausschüttungen im Jahr 2020	EUR 1,25
= Wertsteigerung	EUR 1,08
./ Ausschüttungen 2020	EUR 1,25
= Obergrenze (niemals kleiner Null)	EUR 0,00
Vorabpauschale (Minimum aus Basisertrag und Obergrenze)	EUR 0,00

¹⁾ Rücknahmepreis i.H.v. EUR 48,94 abzgl. Endausschüttung i.H.v. EUR 1,25 (Stand vom 24.11.2020).

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

Eine Änderung fehlerhaft veranlagter Körperschaftsteuer des Investmentfonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann – im Falle einer für den Investmentfonds steuerlich grundsätzlich nachteiligen

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungsbescheinigungen

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot) rechtzeitig vor der Ausschüttung einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) vorgelegt, kann auf

den Steuerabzug verzichtet werden. Die NV-Bescheinigung wird auf Antrag vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers ausgestellt und für eine Dauer von maximal drei Jahren erteilt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen.

Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am UnilInstitutional European Real Estate in einem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte der Abgel-

tungsteuer in Höhe von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem UnilInstitutional European Real Estate sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der UnilInstitutional European Real Estate die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds erfüllt, sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

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

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim UnilInstitutional European Real Estate 60 %, da es sich um einen Immobilienfonds handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berück-

sichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für den Uninstitutional European Real Estate – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des Uninstitutional European Real Estate unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Uninstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim Uninstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzzeit gezahlten Vorabpauschalen vom Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Uninstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entspre-

chend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

Die steuerliche Behandlung von Ausschüttungen /Vorabpauschalen bei betrieblichen Anlegern ist abhängig vom steuerlichen Status des investierten Anlegers. Auf Seite 66 erfolgt eine synoptische Darstellung der steuerlichen Behandlung von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen für verschiedene betriebliche inländische Anleger.

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen UnInstitutional European Real Estate nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilhaber 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 UnInstitutional European Real Estate am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

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

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

Der UnInstitutional European Real Estate hält das in Krems (Österreich) befindliche Einkaufszentrum über eine österreichische Grundstückskapitalgesellschaft (Einkaufszentrum Wiener Straße 96 – 102 GmbH, Sitz in Wien), die in Österreich als eigenes Steuersubjekt behandelt wird. Wertveränderungen aus dem Investment sind jedoch nach ImmoInvFG als Aufwertungsgewinne bzw. -verluste steuerlich relevant.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 hat sich der Wert der Immobilie im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018/2019 um EUR 1.350.000,00 erhöht. Sachverständigenkosten können aufwandswirksam abgezogen werden. Im Geschäftsjahr 2019/2020 sind Sachverständigen-

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
Einzelunternehmer	25%iger Kapitalertragsteuerabzug zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60%		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60% für Einkommensteuer und 30% für Gewerbesteuer		
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60%		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60% für Körperschaftsteuer und 30% für Gewerbesteuer		
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60% für Körperschaftsteuer und 30% für Gewerbesteuer, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60% für Körperschaftsteuer und 30% für Gewerbesteuer		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		

digenkosten in Höhe von EUR 26.709,97 angefallen. Es ergibt sich somit ein steuerpflichtiger Gesamtgewinn von EUR 1.321.469,05 bzw. ein steuerpflichtiges Ergebnis je Anteil von EUR 0,0187. Für den steuerlichen Gesamtgewinn sind 25 % Abzugsteuer in Höhe von EUR 330.367,26 einzubehalten und abzuführen.

Auf Antrag des Anlegers ist eine Veranlagung möglich. Eine Antragsveranlagung könnten beispielsweise Anleger in Erwägung ziehen, die weitere in Österreich steuerpflichtige Einkünfte erzielen, welche im Geschäftsjahr 2020 negativ sind.

Quellensteuer auf Ausschüttung aus österreichischer Kapitalgesellschaft

Der UniInstitutional European Real Estate ist seit dem 30.8.2005 wirtschaftlich zu 100 % an der Einkaufscenter Wiener Straße 96 – 102 GmbH beteiligt. Am 27.9.2019 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von EUR 8 Mio. aus der österreichischen Kapitalgesellschaft Einkaufscenter Wiener Straße 96 – 102 GmbH (Steuernummer 101/2138) an den UniInstitutional European Real Estate (Zuflusszeitpunkt: 7.10.2019).

Vom Ausschüttungsbetrag wurden 25 % Quellensteuern in Österreich einbehalten.

Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Österreich / Deutschland kann der Fonds einen Antrag auf Erstattung von 10 % Quellensteuer auf den Ausschüttungsbetrag stellen.

Bestimmte Anleger können sich die verbleibenden 15 % (auf den Ausschüttungsbetrag) nach § 21 Abs. 1 Z 1a (österreichisches) KStG erstatten lassen, sofern eine Anrechnung in Deutschland nicht möglich ist. Zu diesen Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen und Versorgungswerke, die mit einer österreichischen Pensionskasse vergleichbar sind. Für Banken ist eine Erstattung normalerweise nicht möglich.

Der Erstattungsantrag für den Fonds wurde Anfang des Jahres 2020 eingereicht. Es gibt noch keine Entscheidung über die Erstattung. Wir werden informieren, sobald das Ergebnis vorliegt. Die o.g. Anleger, für die eine Anrechnung in Deutschland nicht möglich ist, können dann ihrerseits die Erstattung der verbleibenden Quellensteuer, soweit sie auf ihre Anteile entfällt, in Österreich beantragen.

Hinweis für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Aus steuerlicher Sicht wird bei Investmentfonds in Österreich zwischen Meldefonds und Nicht-Meldefonds unterschieden. Bei Meldefonds stellen anteilige ordentliche und außerordentliche Erträge innerhalb des Investmentfonds (insbesondere Zinsen, Dividenden, Veräußerungsgewinne oder -verluste) Einkünfte aus Kapitalvermögen des jeweiligen Anlegers dar. Diese Investmentfonds sind in Österreich einkommensteuerrechtlich als transparent anzusehen. Daraus folgt, dass der Investmentfonds selbst kein Steuersubjekt ist, sondern der Anteilsinhaber als steuerpflichtig angesehen wird. Meldefonds haben, unabhängig davon, ob sie ausländische oder inländische Fonds sind, einen steuerlichen Vertreter in Österreich und melden ihre ordentlichen und außerordentlichen Erträge sowie die österreichische Kapitalertragsteuer (KESt), die auf Ausschüttungen und ausschüttungsgleiche Erträge entfällt, an die Oesterreichische Kontrollbank (OeKB). Anhand dieser Meldungen, die innerhalb von sieben Monaten nach dem Ende des Fondsgeschäftsjahres zu erfolgen haben, rechnet die österreichische depotführende Bank die 27,5 %ige KESt ab.

Im Gegensatz dazu wird bei Nicht-Meldefonds aufgrund der unbekanntenen Steuerdaten von der österreichischen depotführende Bank die Kapitalertragsteuer auf die pauschal ermittelten ausschüttungsgleichen Erträge jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres einbehalten.

Basis dieser Pauschalbesteuerung ist jeweils der höhere der folgenden Werte:

- 90 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen dem Anteilswert zu Beginn und zum Ende des Kalenderjahres oder
- 10 Prozent des letzten Anteilswertes im Kalenderjahr.

Der UniInstitutional European Real Estate ist mit allen Anteilscheinklassen bei der Oesterreichischen Kontrollbank (OeKB) als sogenannter Meldefonds registriert. Die Steuerdaten nach österreichischem Steuerrecht (ImmoInvFG) können unter www.profitweb.at eingesehen werden.

5 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:
EUR 113,552 Mio.

(Stand: 31.12.2019)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 18.464 Mio.

(Stand: 31.12.2019)

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender bis 31.12.2019)
Jörn Stobbe (Vorsitzender seit 1.1.2020)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann (seit 1.7.2020)
Volker Noack

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3 – 5
65760 Eschborn

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2020)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Bröner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(bis 30.6.2020)

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(seit 1.7.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt/Main
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2020)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(seit 1.7.2020)

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:

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

Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Heiko Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:

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

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(seit 1.7.2020)

M.Sc./Dipl.-Ing. Tobias Neuparth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2020)

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

Savills Immobilien Beratungs-GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Christian Glock,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt/Main
(bis 31.3.2020)

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt/Main
(bis 30.6.2020)

Eberhardt Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt

„Rathaus Mitte“, Berlin



„XYZ“, Manchester



Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate

„Ballast House“, Dublin



„The 12“, Helsinki



„Stibbe Court“, Amsterdam



„Hotel Le Meridien“, Stuttgart



„Le Terrazze“, La Spezia



„FIRST Rotterdam“, Rotterdam





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹⁾

Belgien	3
Dänemark	1
Deutschland	23
Finnland	2
Frankreich	2
Großbritannien	2
Irland	1
Italien	2
Luxemburg	2
Niederlande	5
Österreich	1
Polen	3
Schweden	2
Schweiz	1
Spanien	2
Türkei	2

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

Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Telefon: + 49 - 40 - 34919 - 0
Telefax: + 49 - 40 - 34919 - 4191
E-Mail: service@union-investment.de
Internet: www.union-investment.de/realestate