



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



UniInstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31. März 2016

UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q		
ISIN: DE000A1J16Q1		
Kennzahlen zum	31.3.2016	31.3.2015
Fondsvermögen (netto):	EUR 486,7 Mio.	EUR 386,6 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ :	EUR 375,1 Mio.	EUR 305,7 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 375,1 Mio.	EUR 305,7 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten:	—	—
Direkt gehaltene Immobilien:	12	9
Immobilien-Gesellschaften:	—	—
Gebundene Mittel (gesamt) ²⁾ :	EUR 81,7 Mio.	EUR 37,2 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 99,7 Mio.	EUR 70,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	99,2 %	99,7 %
Ausgabepreis:	EUR 51,43	EUR 51,67
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 51,43	EUR 51,67
Renditekennzahlen³⁾		
Bruttoertrag:	5,6 %	6,0 %
Nettoertrag:	4,9 %	5,8 %
Wertveränderungen:	-0,7 %	-0,4 %
Liquidität:	-0,2 %	0,7 %
Anlageerfolg ⁴⁾ :	2,5 %	3,4 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁵⁾ :	3	5
Verkäufe ⁵⁾ :	—	—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 100,4 Mio.	EUR 100,7 Mio.
Gesamtkostenquote ⁶⁾ :	0,84 %	0,80 %
Ausschüttungsstichtag:	16.6.2016	11.6.2015
Ausschüttung je Anteil:	EUR 1,50	EUR 1,50
Anlageerfolg je Anteil:	EUR 1,26	EUR 1,69
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (ESt-pflichtig):	EUR 1,0404	EUR 1,4113
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (KSt-pflichtig):	EUR 1,0404	EUR 1,4113
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) ⁷⁾ :	EUR 0,2601	EUR 0,3528

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.

³⁾ Einzelheiten auf Seite 25.

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

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

⁶⁾ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

⁷⁾ Einzelheiten ab Seite 30 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht*

zum 31. März 2016 des **Uni**institutional German Real Estate

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	6
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	7
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	8
1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)	8
1.1.6 Immobilienaktivitäten	8
1.2 Ausblick	10
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	13
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	14
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	15
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	16
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	17
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	18
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	20
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	20
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	21
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	23
1.3.10 Bestand der Liquidität	24
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	25
1.3.12 Verwendungsrechnung	28
2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	29
3 Steuerliche Hinweise	30
4 Organe und Abschlussprüfer	38
5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	40

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

Titelfoto: Osnabrück, Nikolaiort 5/Kamp, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“

* Zeitraum 1.4.2015–31.3.2016

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilnstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2015/2016 mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteten institutionellen Fonds liegt zum 31.3.2016 bei 2,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (31.3.2015) hatte der Anlageerfolg 3,4 % betragen.

Das Fondsvermögen (netto) des Unilnstitutional German Real Estate erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 386,6 Mio. auf EUR 486,7 Mio. Der Immobilienbestand besteht aus zwölf Objekten. Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnten für den Fonds drei Objekte in den Segmenten Wohnen, Einzelhandel und Logistik angekauft werden. Neu im Portfolio sind die aus 84 Einheiten bestehende Wohnanlage „Am Wildpark“ in Düsseldorf, das „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“ in Osnabrück und die Logistikimmobilie „Agotrans Rodgau“ in Rodgau. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (53 %), Einzelhandel (25 %) und Hotel (13 %) trägt dazu bei, das Portfoliorisiko zusätzlich zu reduzieren.

Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote des Sondervermögens bei 99,2 % des Mietertrages und bei 99,6 % der Gesamtnutzfläche.

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 der Immobilienvermögen haben wir entsprechende Managementsysteme entwickelt und umgesetzt, in die wir sowohl die Nutzer der Fondsobjekte als auch unsere Dienstleister einbeziehen. Unser Ziel ist die systematische Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios unter Aspekten der ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unsere Fortschritte wollen wir neben dem jährlichen Geschäfts- und Corporate Social Responsibility-Bericht der Union Investment Gruppe auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Über die Entwicklung des Unilnstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2015/2016 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

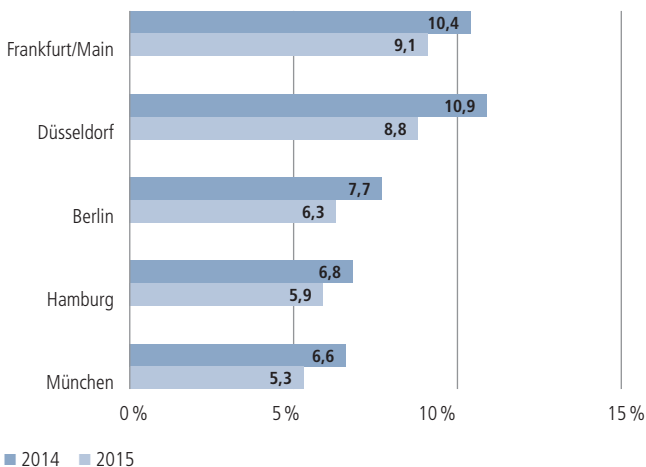
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahresverlauf 2015 verbesserte sich die wirtschaftliche Lage in einer Reihe von Volkswirtschaften wieder etwas, entsprechend positiv war die Entwicklung auf vielen internationalen Immobilienmärkten. Der Trend zu sinkenden Leerstandsrate und steigenden Mietpreisen wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen.

Deutsche Büromärkte

Die positive Entwicklung der fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München setzte sich auch 2015 fort. Im Vergleich zum Vorjahr war eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten, sodass der Büroflächenumsatz im Durchschnitt der Standorte um rund 23 % anstieg. Die sehr gute Nachfrage führte in Verbindung mit der vielerorts noch immer moderaten Bautätigkeit im Jahresverlauf 2015 zu einem deutlichen Rückgang der durchschnittlichen Leerstandsrate über die Standorte von 8,5 % auf 7,1 %. Hamburg und München waren mit einer Quote von 5,9 % bzw. 5,3 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen stiegen die Spitzenmieten auf den großen deutschen Büromärkten im Durchschnitt der Standorte leicht an.

Nationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

In Deutschland zeigte sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt in guter Verfassung. Die Stimmung bei den Verbrauchern war weiter-

hin gut und die Nachfrage nach Flächen seitens der Einzelhändler hoch. Die Mieten stiegen im Jahresverlauf 2015 in den fünf wichtigsten deutschen Metropolen im Schnitt um 2,7 %. In Berlin wurde mit einem Zuwachs von 6,9 % das höchste Mietpreiswachstum registriert. Aber auch in Düsseldorf, Frankfurt/Main und Hamburg stiegen die Einzelhandelsmieten zwischen 1,8 % und 3,3 %. In München zeigten sich die Einzelhandelsmieten stabil.

Deutsche Hotelmärkte

Im Jahr 2015 war auf den großen deutschen Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München überwiegend eine positive Entwicklung zu beobachten. Die Zimmerauslastung stieg im Jahresvergleich im Durchschnitt der fünf Standorte leicht an. Die Zimmerpreise erhöhten sich gleichzeitig um durchschnittlich 2,1 %, wobei sie in Düsseldorf infolge des schwächeren Messejahres leicht zurückgingen. Aufgrund der verbesserten Auslastung und der gestiegenen Zimmerpreise zeigte der durchschnittlich erzielte Zimmerertrag (RevPAR) der fünf Standorte einen spürbaren Anstieg um 3,2 %. Insbesondere in Berlin und Frankfurt/Main war eine positive Entwicklung zu beobachten. Hier erhöhte sich der RevPAR aufgrund der zahlreichen Messen um 5,8 % bzw. 7,4 %.

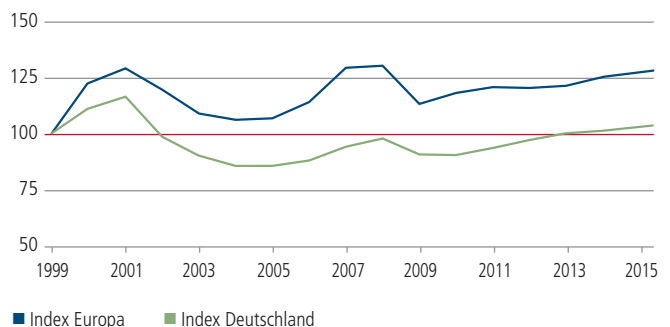
Deutscher Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurden im Jahr 2015 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 55 Mrd. gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Plus von 38 % verzeichnet werden.

Geld- und Kapitalmarkt

Die europäischen Staatsanleihenmärkte zeigten sich im Berichtszeitraum vergleichsweise schwankungsanfällig. Nach überaus freundlichen Vormonaten setzte gleich zu Beginn des vergangenen Geschäftsjahres eine heftige Marktkorrektur ein, die zu merklichen

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

Kursverlusten führte. Das Aufeinandertreffen verschiedener markttechnischer Faktoren löste eine heftige Verkaufswelle aus und führte zu einer abrupten Trendwende. Als Folge stieg beispielsweise die Verzinsung zehnjähriger Bundesanleihen innerhalb kürzester Zeit vom Tiefstand bei 0,05 % wieder auf rund 1,0 % an. Gleich mehrere Ereignisse führten zu Verunsicherung und volatilen Kapitalmärkten. Als wichtigstes sind die intensiven Verhandlungen zwischen Griechenland und seinen Gläubigern zu nennen. Aber auch die Sorgen über die wirtschaftliche Entwicklung Chinas und deren Auswirkungen auf den Rest der Welt sowie die bevorstehende Zinswende der US-Notenbank Fed wirkten sich negativ aus.

Daran konnte zunächst auch die Europäische Zentralbank (EZB) nichts ändern, die im März 2015 begann, ihr Wertpapier-Ankaufprogramm auf Staatsanleihen auszuweiten. Im Herbst 2015 gelang es den Währungshütern dann, das Marktgeschehen wieder zu stabilisieren, indem sie weitere geldpolitische Maßnahmen ankündigten und im Dezember letztlich auch umsetzten. So wurde das Ankaufprogramm verlängert und in Summe erhöht. Parallel wurde der Einlagensatz für die Geschäftsbanken weiter abgesenkt. Ab diesem Zeitpunkt war das Marktgeschehen ganz wesentlich von den Äußerungen der US-Notenbank geprägt. Schwache Konjunkturdaten aus den USA und neuerliche Sorgen um das Wirtschaftswachstum in China stützten die als sicher geltenden Kernanleihen. Papiere aus den Peripherieländern wiederum zeigten sich vom Ankaufprogramm gut unterstützt. Ein über weite Strecken des Berichtszeitraums stark fallender Ölpreis sorgte für rückläufige Inflationsraten. Im März 2016 gab die EZB deshalb erneut umfangreiche geldpolitische Maßnahmen bekannt. Der Leitzins wurde auf 0,0 %, der Einlagensatz sogar auf –0,4 % gesenkt. Darüber hinaus wurden den Banken Langfristender, sogenannte Targeted Longer-Term Refinancing Operations (TLTRO), in Aussicht gestellt. Deren Verzinsung ist an das Kreditgeschäft gekoppelt, indem eine umfangreichere Darlehensvergabe durch einen reduzierten Zins, der in einigen Fällen negativ ausfallen könnte, rückvergütet wird. Dadurch sollte das Wirtschaftswachstum und letztendlich die Inflation angekurbelt werden. Überraschenderweise kaufte die EZB jedoch auch Unternehmensanleihen auf. Dazu wurde das Programm nochmals ausgeweitet – auf nun EUR 80 Mrd. monatlich. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index legten europäische Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 0,8 % zu.

Am US-Rentenmarkt war die Entwicklung zunächst von der Spekulation auf die Zinswende in den USA geprägt. In diesem Umfeld stiegen die Renditen für US-Schatzanweisungen vorübergehend an. Die erste Erhöhung wurde für September 2015 erwartet, blieb dann etwas überraschend allerdings aus. Als Begründung wurde seitens der US-Notenbank Fed die fragile wirtschaftliche Lage Chinas und auch mögliche negative Auswirkungen des Zinsschrittes auf andere Schwellenländer genannt. Zudem bot auch die niedrige US-Inflation keinen Anlass für höhere Leitzinsen. Im Dezember 2015 war es dann doch so weit und es erfolgte eine Zinsanhebung um 25 Basispunkte. Darüber hinaus gaben die Notenbanker bekannt, 2016 vier weitere Schritte folgen zu lassen. Schwache Konjunkturdaten ließen Anleger daran aber schon bald zweifeln. Die Pläne

der US-Notenbank Fed wurden sukzessive wieder ausgepreist und US-Staatsanleihen verbuchten kräftige Kursgewinne. Zuletzt erteilte Janet Yellen, Präsidentin der US-Notenbank Fed, Leitzinserhöhungen vorerst eine Absage. Dies führte in den vergangenen zwölf Monaten, gemessen am JP Morgan Global Bond US Index, in Summe zu einem Anstieg von 2,5 %.

Der Markt für europäische Unternehmensanleihen war zu Beginn des Berichtszeitraums ebenfalls von deutlichen Verlusten geprägt. Für die Marktkorrektur zeigte sich in erster Linie das ab diesem Zeitpunkt zu beobachtende hohe Neuemissionsvolumen verantwortlich. Darüber hinaus war – einhergehend mit den konjunkturellen Sorgen – zunehmend eine Verschlechterung der Liquidität zu beobachten. Diese sorgte vor allem im Zusammenhang mit unternehmensspezifischen Problemen beim Rohstoffkonzern Glencore plc und bei der Volkswagen AG für weiteren Druck auf den Markt. Zu diesem Zeitpunkt zeigte sich eine ernsthafte Verknappung der Liquidität, und da viele Marktteilnehmer ihre Bestände reduzieren wollten, gab es kaum Käufer am Markt, was für zusätzlichen Druck sorgte. Zum Ende des Berichtszeitraums setzte allerdings eine umfangreiche Erholungsbewegung ein. Ausgangspunkt waren wieder ansteigende Rohstoffpreise und die damit verbundene allgemein höhere Risikobereitschaft der Investoren. Die Bekanntgabe der EZB, nunmehr auch Unternehmensanleihen ankaufen zu wollen, sorgte schlussendlich für eine regelrechte Kursrallye. Industriewerte entwickelten sich dabei weitaus besser als Finanzanleihen, da Letztere nicht unter das Ankaufprogramm fallen sollen. Weitere Details zu den Plänen der EZB standen am Ende der Berichtsperiode allerdings noch aus. Gemessen am Bank of America Merrill Lynch Euro Corporate Index verteuerten sich Unternehmensanleihen im Berichtszeitraum um 0,5 %.

1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Kreditinstitute wurden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen. Liquiditätsanlagen sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften bestanden im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2015/2016 bei insgesamt sechs Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität lag zwischen AA– und BBB+. Lediglich ein Institut hatte ein Rating von BBB+. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag knapp unter 6,8 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 lediglich zwölf Immobilien im Bestand hat, liegt der Anteil der Top-Ten-Mieter zum Berichtsstichtag bei 68,2 % (berechnet nach Jahresnettomietenertrag). Durch Objekterwerbe und damit einhergehende Diversifikation des Portfolios konnte der Anteil bereits signifikant reduziert werden. Eine weitere Reduzierung wird durch fortschreitenden Ausbau des Portfolios erwartet.

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Die Liquidität des Unilnstitutional German Real Estate kann im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 gehalten werden. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert. Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen des UIN-Fonds Nr. 554 auf die Bewertung des Unilnstitutional German Real Estate monatlich überwacht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,29 % des Fondsvermögens (netto).

Der Fonds hat die Anteile am UIN-Fonds Nr. 554 im zweiten Quartal 2015 vollständig veräußert und ist liquiditätsseitig zum Ende des Betrachtungszeitraums in Bankguthaben und Termingelder investiert.

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreisrisiken

Im Verlauf der Aufbauphase des Portfolios wird eine breite geografische und sektorale Streuung angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Märkten oder Branchen abfangen zu können. Der Fonds investiert ausschließlich in Immobilien in Deutschland, insbesondere Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte und Hotels. Zum Berichtsstichtag umfasst der Liegenschaftsbestand im Wesentlichen 52,5 % Büro-, 24,5 % Einzelhandels- und 13,2 % Hotelflächen.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

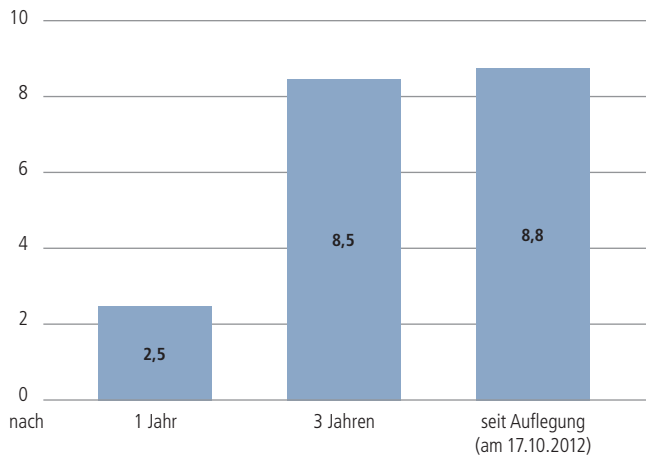
Liquiditätsrisiken entstehen im Unilnstitutional German Real Estate im Wesentlichen durch unvorhergesehene hohe Mittelabflüsse. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken im Unilnstitutional German Real Estate wurde im Berichtszeitraum ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr flossen dem Unilnstitutional German Real Estate netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 100,4 Mio. zu.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Ausgabepreis und der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilnstitutional German Real Estate-Anteils betragen zum 31.3.2016 jeweils EUR 51,43. Unter Berücksichtigung der am 11.6.2015 erfolgten Ausschüttung von EUR 1,50 je Anteil für das Geschäftsjahr 2014/2015 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 auf EUR 1,26 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



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

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,84 %.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Zum Berichtsstichtag 31.3.2016 haben 473 institutionelle Anleger im Unilnstitutional German Real Estate EUR 481,4 Mio. inklusive Ertragsausgleich angelegt. Kunden sind überwiegend Banken. Das durchschnittliche Anlagevolumen je Anleger beträgt rund EUR 1,0 Mio. Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm von 7.483.253 am 31.3.2015 auf 9.464.852 am 31.3.2016 zu. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden 1.981.599 Anteile im Wert von EUR 100,4 Mio. ausgegeben. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich von EUR 386,6 Mio. auf EUR 486,7 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 25,9 %.

1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)

Das Immobilienportfolio besteht aus zwölf Immobilien, das Immobilienvermögen beträgt EUR 375,1 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter beträgt EUR 2.829.

Der Nutzflächenbestand des Immobilienvermögens erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 99.978 m² auf 132.589 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 99,2 % des Mietertrages oder 99,6 % der Gesamtnutzfläche.

Das Immobilienvermögen stieg um 22,7 % von EUR 305,7 Mio. auf EUR 375,1 Mio. an. Der Durchschnittswert der fertigen Objekte beträgt zum 31.3.2016 EUR 31,3 Mio. (per 31.3.2015 EUR 34,0 Mio.).

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum erfolgten fünf Beurkundungen, von denen drei Ankäufe erfolgreich umgesetzt werden konnten. Im Juni 2015 wurde der Kaufvertrag für eine Logistikimmobilie in Rodgau unterzeichnet, der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 11.3.2016 statt. Im Juli 2015 folgte der Erwerb einer Hamburger Büroimmobilie, die nach umfangreichen Umbaumaßnahmen voraussichtlich Mitte 2016 in den Fonds übergehen wird. Der Ankauf des zu 100 % vermieteten Objektes „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“ in Osnabrück wurde bereits umgesetzt. Mit der nahezu vollvermieteten Düsseldorfer Immobilie „Am Wildpark“ erwarb der Fonds sein erstes Wohnensemble. Beide Objekte gingen im September 2015 in den Fonds über, im August 2015 war das notwendige Eigenkapital mittels Ausgabe neuer Anteilscheine dafür zur Verfügung gestellt worden. Am Ende des Geschäftsjahres erfolgte im März 2016 die Unterzeichnung des Kaufvertrages für ein Hotelobjekt in Hamburg, das sich in der Phase der Projektentwicklung befindet. Der wirtschaftliche Übergang ist für 2018 geplant.

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

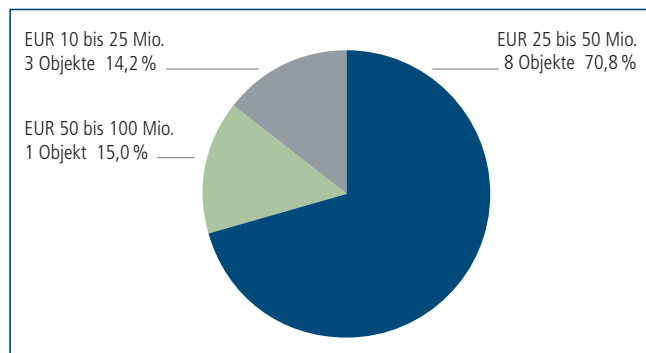
Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
4	Düsseldorf, „Am Wildpark“	9/2015	25,6
10	Osnabrück, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“	9/2015	26,5
11	Rodgau, „AgoTRANS Rodgau“	3/2016	11,0
Verkäufe			
Es wurden innerhalb des Berichtszeitraums keine Verkäufe getätigt.			

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

²⁾ Beim 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.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

Der Fokus des Fonds liegt auf Großstädten und Oberzentren mit positivem demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial.

Immobilienentwicklungen

Hamburg „Holiday Inn HafenCity“

Der Ankauf des in der Projektentwicklung befindlichen „Holiday Inn HafenCity“ in Hamburg erfolgte am 29.3.2016. Das Projektgrundstück befindet sich direkt gegenüber der HafenCity Universität. Neben 268 Gästezimmern und 29 Tiefgaragenstellplätzen wird das Vier-Sterne-Hotel einen Konferenz- sowie einen Restaurantbereich umfassen. Der wirtschaftliche Übergang soll mit der Eröffnung voraussichtlich im dritten Quartal 2018 stattfinden.

Ankäufe

Düsseldorf, „Am Wildpark“

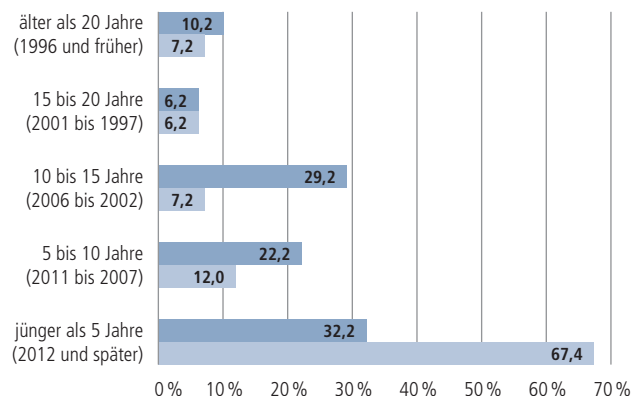
Am 2.7.2015 wurde die Wohnanlage „Am Wildpark“ in Düsseldorf erworben und damit erstmalig ein Wohnobjekt für den Fonds angekauft. Die im Stadtteil Grafenberg etablierte Anlage umfasst zwei Gebäudeteile, die 2011 als Teil einer Neubebauung errichtet wurden. Auf einer Gesamtmietfläche von 8.378 m² gibt es 84 Wohnungen in den Größen von 70 m² bis 150 m², jeder Wohnung steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Aufgrund der guten Bauqualität sind relativ niedrige Instandhaltungskosten zu erwarten.

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2016	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2015	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2016
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Die Lage des Objektes ist familienfreundlich. Es gibt eine Straßenbahnlinie in unmittelbarer Nähe, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen und zwei Gymnasien, die ebenfalls zu Fuß zu erreichen sind. Auch die Nähe zur Innenstadt und zahlreiche Grün- und Sportanlagen machen Grafenberg am Rande des Düsseldorfer Stadtwaldes zu einer nachgefragten Adresse. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.9.2015.

Osnabrück, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“

Am 10.7.2015 erfolgte der Erwerb eines Geschäftshauses in Osnabrück. Das Gebäude mit einer Mietfläche von 9.201 m² ist vollständig und langfristig an die Peek & Cloppenburg KG vermietet, die seit 1995 in dem Objekt vertreten ist und den Mietvertrag vorzeitig um zehn Jahre verlängert hat. Das 2014 umgebaute und 2015 umfangreich modernisierte Geschäftshaus mit zwei Kundeneingängen steht in zentraler Innenstadtlage und bildet den nördlichen Pol der 1a-Fußgängerzone von Osnabrück. Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ein öffentliches Parkhaus mit insgesamt 459 Stellplätzen sowie eine Bushaltestelle, die sich unmittelbar hinter dem Haus befindet. Der Gebäudestandard ist hoch. Am 1.9.2015 erfolgte der wirtschaftliche Übergang.

Entwicklung des Uninstitutional German Real Estate im Mehrjahresvergleich

	31.3.2016 Mio. EUR	31.3.2015 Mio. EUR	31.3.2014 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	375,1	305,7	139,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	—	—	—
Liquiditätsanlagen	99,7	70,5	139,3
Sonstige Vermögensgegenstände	26,3	20,9	10,2
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14,4	10,5	4,8
Fondsvermögen (netto)	486,7	386,6	283,9
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	9,5	7,5	5,5

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Rodgau, „Agotrans Rodgau“

Am 18.6.2015 wurde die 14.936 m² Mietfläche umfassende Logistikimmobilie „Agotrans Rodgau“ in Rodgau erworben. Der Neubau befindet sich an einem Standort mit sehr hoher Logistikintensität im Rhein-Main-Gebiet und hat aufgrund seiner Lage an der autobahnähnlichen B45 und der sieben Kilometer entfernten Autobahn eine optimale Verkehrsanbindung. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 11.3.2016.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Objektverkäufe stattgefunden.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Hamburg, „Fleethaus am Herrengraben“

Das 1993 errichtete Bürogebäude „Fleethaus am Herrengraben“ in Hamburg wurde am 8.7.2015 erworben. Nach Auszug des ehemaligen Hauptmieters wird das Gebäude durch den Verkäufer derzeit umfassend saniert und modernisiert. Neben dem Austausch der Fensterelemente, der Erneuerung des Daches sowie der Haustechnik wird durch die Errichtung von mehreren Dachterrassen die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Mieter gesteigert. Der Vermietungsstand des ca. 6.520 m² Mietfläche umfassenden Gebäudes beträgt zurzeit ca. 70 %. Ein Großteil der vermieteten Flächen wurde bereits an die Mieter übergeben und befindet sich in Nutzung. Der wirtschaftliche Übergang ist zum 1.6.2016 geplant.

Vermietungssituation

Per 31.3.2016 beträgt die Vermietungsquote des Sondervermögens 99,2 % des Mietertrages und 99,6 % der Gesamtnutzfläche. Der leichte Rückgang der Vermietungsquote ist begründet durch die Ankäufe der Immobilien „Am Wildpark“, Düsseldorf, und „Pergamon Palais“, Berlin, die jeweils rund 3 % Leerstand ausweisen.

Hierbei handelt es sich um den fluktuationsbedingten Leerstand einzelner Mietwohnungen. Außerdem steht aktuell eine Einzelhandelsfläche im Objekt „Kettwiger Tor“ in Essen leer.

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

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

In den USA wurde im Dezember die Wende zu Zinssteigerungen seitens der US-Notenbank Fed eingeleitet. Deutlich höhere Renditen dürften damit aber nicht verbunden sein. Zweifel am US-Wachstum hatten zu Jahresbeginn dazu geführt, dass die Hoffnung auf Zinserhöhungen deutlich abnahm und die Renditen in diesem Jahr zurückkamen. Den jüngsten Äußerungen der Notenbank-Präsidentin Janet Yellen zufolge ist vorerst auch nicht mit einem weiteren Zinsschritt zu rechnen. Ausgehend von rückläufigen Inflationserwartungen rechnet Union Investment daher mit fallenden US-Renditen über alle Laufzeiten. Während die Zinsschritte der Fed bei kurzen Laufzeiten voraussichtlich zunehmend wieder ausgepreist werden, wird bei längeren Laufzeiten der erneut niedrige Ölpreis zu fallenden Renditen führen. Bis zum Jahresende werden deshalb leicht rückläufige US-Renditen erwartet.

Nahezu alle großen Notenbanken verfolgen weiterhin einen sehr expansiven Kurs. Das fast weltweite Niedrigzinsumfeld dürfte schon deshalb erhalten bleiben. Bundesanleihen sollten auch zukünftig immer wieder von ihrem Status als sicherer Hafen in einem stürmischen Kapitalmarktumfeld profitieren. Zum Jahresende 2016 erwartet Union Investment eine Rendite für zehnjährige Bundesanleihen von etwa 0,1 %.

Der Markt für Unternehmensanleihen zeigte sich in der zweiten Märzhälfte deutlich beflügelt von den Plänen der EZB, demnächst auch Industriefinanzierungen ankaufen zu wollen. Zum Berichtsstichtag sind dazu noch keine Details veröffentlicht, die Nachfrage der Anleger und damit die Kursnotierungen steigen aber bereits. Diese Entwicklung wird weiter andauern. Finanzanleihen werden sich voraussichtlich weniger positiv entwickeln, da sie nicht Teil des Ankaufsprogramms sind.

Nachhaltigkeit

Union Investment ist der Überzeugung, dass nachhaltiges Handeln und wirtschaftlicher Erfolg untrennbar miteinander verbunden sind.

Deswegen ist das Thema Nachhaltigkeit in den Richtlinien, Strategien und im Selbstverständnis des Fondsdienstleisters fest verankert. 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 Nation Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihr Handeln integriert. Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen und ausgerichtet an einem zertifizierten Umweltmanagementsystem kontinuierlich zu verbessern.

Hierzu gehört es, die Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes sicherzustellen. Mittels der von Union Investment in Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten entwickelten Bewertungsinstrumente werden die Immobilien systematisch analysiert und quantitativ wie qualitativ bewertet. Denn nur wer um das Potenzial des Bestandes weiß, kann zum richtigen Zeitpunkt geeignete und individuelle Maßnahmen für die einzelnen Objekte zur nachhaltigen Ausrichtung des Gesamtportfolios ableiten.

Neben dem ökologischen Mehrwert können so zum Beispiel die Rendite für Anleger optimiert und die Nebenkosten für Mieter gesenkt werden. Speziell für diese beiden Kundengruppen im Immobilienbereich hat Union Investment ein neues Internetportal entwickelt, das den Wissens- und Erfahrungsaustausch über die Mehrwerte nachhaltiger Immobilien unterstützen will. 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 Wirtschaftsstandort Deutschland ist im europäischen Umfeld weiterhin der Stabilitätsanker mit einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem volkswirtschaftlichen Wachstum. Die positiven makroökonomischen Parameter spiegeln sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Die Mietpreise in den wirtschaftsstarken Regionen sind stabil bis steigend. Die Nachfrage am Investmentmarkt ist weiter ungebrochen hoch und erklärt das steigende Preisniveau. Bei den Großinvestoren fokussiert sich die Nachfrage auf die klassischen Immobilienmetropo-

len. An nahezu allen Immobilienstandorten ist ein klarer Nachfrageüberhang über alle Nutzungsarten zu verzeichnen und wir beobachten eine vermehrte Anzahl von Portfoliotransaktionen im Markt. Die Renditeniveaus für gute Lagen und Bauqualitäten sind deutlich gefallen.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2015/2016 wurde mit drei neuen Investitionen der Aufbau eines diversifizierten und konservativen Portfolios von Qualitätsobjekten weiterverfolgt. Zum 1. September 2015 wurde mit dem Objekt „Am Wildpark“ in Düsseldorf die erste Wohnimmobilie für den Fonds übernommen. Zeitgleich ging das langfristig vermietete „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“ in der Osnabrücker 1a-Lage der Fußgängerzone in den Fonds über. Im März 2016 folgte der Übergang der bereits im Vorjahr beurkundeten Logistikimmobilie „Agotrans Rodgau“ in Rodgau. Für die Objektankäufe wurden für rund EUR 100 Mio. neue Anteilscheine an die Investoren ausgegeben.

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

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

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

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

Hamburg, im Mai 2016

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Dr. Frank Billand



Martin Brühl



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
- 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen
- 1.3.12 Verwendungsrechnung

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		386.632.384,5
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		- 11.224.879,50 —
2. Zwischenausschüttungen		—
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾		100.366.403,67
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	100.366.556,34	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	- 152,67	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾		- 1.441.227,61
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	- 1.441.227,61	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	—	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾		- 4.470.102,55
• davon bei Immobilien	- 4.470.102,55	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾		16.870.272,20
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	6.643.380,00	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	- 6.239.068,72	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		486.732.850,70

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 15.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- ¹⁾ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- ²⁾ Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- ³⁾ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthält.
- ⁴⁾ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Halte-dauer der Immobilie/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 21 ff.
- ⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapier-spezialfonds ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum ver-äußerten Objekte mitberücksichtigt.
- ⁷⁾ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapier-spezialfonds ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum ver-äußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden jedoch keine Objekte verkauft.

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 18 – 19)				
1. Mietwohngrundstücke		25.550.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke		349.589.718,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		—		
5. Unbebaute Grundstücke		—		
Zwischensumme			375.139.718,00	77,07
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
2. Minderheitsbeteiligungen		—		
Zwischensumme			—	—
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 20, 24)				
1. Bankguthaben		99.693.016,22		
2. Investmentanteile		—		
Zwischensumme			99.693.016,22	20,48
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 20)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.491.419,23		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
3. Zinsansprüche		—		
4. Anschaffungsnebenkosten		18.787.300,16		
• bei Immobilien	18.787.300,16			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—			
5. Andere		2.985.549,36		
Zwischensumme			26.264.268,75	5,40
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			501.097.002,97	102,95

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 20)				
1. Krediten		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–3.379.425,55		
3. Grundstücksbewirtschaftung		–5.243.349,28		
4. anderen Gründen		–6.865,83		
Zwischensumme			–8.629.640,66	–1,77
VI. Rückstellungen			–5.734.511,61	–1,18
Summe Schulden V.–VI.			–14.364.152,27	–2,95
Fondsvermögen (netto)			486.732.850,70	100,00
Anteilwert (EUR)				51,43
Umlaufende Anteile (Stück)				9.464.852

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum vor allem durch den Kauf von drei Objekten um EUR 69,4 Mio. auf EUR 375,1 Mio. Hierin sind auch die Wertfortschreibungen im Verlauf des Berichtszeitraums enthalten. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerte) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 29,2 Mio. auf EUR 99,7 Mio. Davon sind EUR 39,2 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 24,3 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 13,8 Mio. für die Ausschüttung und EUR 4,4 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Liegenschaftserwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten vorgesehen.

Zum Berichtsstichtag hält der Fonds keine Investmentanteile des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 5,2 Mio. auf EUR 26,3 Mio. Darin enthalten sind „Anschaffungsnebenkosten“ in Höhe von EUR 18,8 Mio. Dabei handelt es sich

um noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbes von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben. Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten EUR 4,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten.

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentliche Vorlaufkosten für Immobilienankäufe in Höhe von EUR 1,7 Mio., Forderungen aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 1,0 Mio. sowie Steuererstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 0,2 Mio. ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten in Höhe von EUR 3,4 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 4,0 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkauttionen in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. zusammen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ wurden unter anderem für Erwerbs- und Herstellkosten in Höhe von EUR 5,5 Mio. und für Instandhaltung in Höhe von EUR 0,2 Mio. gebildet.

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14 + 15	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (98), I		11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	7gesch. Büro- u. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (83), W, K		3/2015	2011	1.610	6.232	5.213	1.019	■	■
3	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (88), K, A, I		2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■
4	40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	5gesch. Wohnensemble, Tiefgarage	W	W (94), K		9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378	■	■
5	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1,5 Untergeschosse	E	H/G (70), B, I, A		4/2014	1953/2013–2014	1.927	6.892	6.892	—	■	■
6	60486 Frankfurt/Main, Franklinstraße 50	1–6gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (91), K, I		11/2013	2003	3.408	8.773	8.773	—	■	■
7	60329 Frankfurt/Main, Karlstraße 4–6, Niddastraße 53, Moselstraße 53	9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B	B (83), A, H/G, K, I		6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■
8	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	6gesch. Hotel, Tiefgarage	H	H (76), B, K, H/G, I		11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■
9	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	3gesch. EKZ	E	H/G		4/2014	1962/1977/1984–1986/1997	66.858	17.671	17.671	—	■	■
10	49074 Osnabrück, Nikolaiort 5 / Kamp, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“	4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Dachgeschoss	E	H/G		9/2015	1950/1991/2014–2015	1.711	9.201	9.201	—	■	■
11	63110 Rodgau, Behringstraße 1, „Agotrans Rodgau“	2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	LG	I (83), B		3/2016	2014	28.116	14.936	14.936	—	■	■
12	70178 Stuttgart, Tübinger Straße 5–11 / Christophstraße 3, 7–11, „Tübinger Carré“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (41), H/G (39), K, A, I		3/2015	1994/2014	5.539	16.722	16.722	—	■	■
Immobilienvermögen gesamt													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

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

³⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

⁶⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird 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.

⁷⁾ Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{3) 4) 5)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{3) 4)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{3) 4)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	0,0	—	1,67	9,81	1.103	565	334	1.197	9	—	—	—	54,0	23.400	23.300	23.300.000,00	1	
—	2,3	—	2,15	7,97	1.717	434	215	1.920	9	—	—	—	54,0	23.200	26.750	26.750.000,00	2	
—	0,0	7,8	1,04	5,58	733	307	104	713	7	1.162	1.171	1.097 1.132	66,0	19.100	18.950	18.950.000,00	3	
—	2,5	0,2	2,16	8,43	1.775	382	125	2.032	10	637	1.096	1.110 1.110	75,0	25.600	25.550	25.550.000,00	4	
—	5,6	7,1	2,95	7,92	1.966	982	295	2.366	9	1.980	1.952	2.026 2.056	64,0	38.400	38.400	38.400.000,00	5	
—	0,0	—	1,83	6,88	1.411	415	385	994	8	—	—	—	57,0	26.900	26.900	26.900.000,00	6	
—	0,0	—	2,30	5,12	1.720	577	232	1.681	8	—	—	—	50,0	44.900	44.900	44.900.000,00	7	
—	0,0	—	2,41	5,05	1.695	719	2.069	0	0 ⁷⁾	—	—	—	57,0	49.900	49.500	49.500.000,00	8	
—	0,0	—	2,01	7,22	1.099	915	202	1.616	9	—	—	—	17,8	27.100	27.100	27.100.000,00	9	
—	0,0	—	2,07	7,95	1.478	596	119	1.955	10	—	—	—	49,0	26.600	26.500	26.500.000,00	10	
—	0,0	—	0,81	7,33	516	294	7	803	10	—	—	—	—	—	11.040	11.039.718,00	11	
—	0,0	9,2	3,92	6,97	2.944	979	384	3.511	9	3.088	3.105	3.083 3.200	59,0	56.300	56.250	56.250.000,00	12	
																375.139.718,00		
																77,07		

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	375.139.718,00	77,07

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert Euro (Kurs per 31.3.2016)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				99.693.016,22	20,48
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	0,0	1.034,8	0,0	0,00	0,00
Zwischensumme				99.693.016,22	20,48

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2016 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

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

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	4.487.728,33 3.690,90	4.491.419,23	0,92
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	
3. Zinsansprüche		—	
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	18.787.300,16 —	18.787.300,16	3,87
5. Andere davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	2.985.549,36	0,61
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	—	—	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–3.379.425,55	–0,69
3. Grundstücksbewirtschaftung		–5.243.349,28	–1,08
4. anderen Gründen davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	–6.865,83	0,00
III. Rückstellungen		–5.734.511,61	–1,18
Zwischensumme		11.900.116,48	2,45
Fondsvermögen (netto)		486.732.850,70	100,00
Anteilwert (EUR)			51,43
Umlaufende Anteile (Stück)			9.464.852

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

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Dividenden inländischer Aussteller		—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)		—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		18.345,01	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		—	
7. Erträge aus Investmentanteilen		196.617,51	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften		—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer		—	
10. Sonstige Erträge		324.787,96	
11. Erträge aus Immobilien		19.305.346,45	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		—	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		—	
Summe der Erträge			19.845.096,93
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		–2.228.916,62	
a) Betriebskosten	–265.944,59		
b) Instandhaltungskosten	–547.813,81		
c) Kosten der Immobilienverwaltung	–187.925,87		
d) Sonstige Kosten	–1.227.232,35		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		—	
3. Ausländische Steuern		—	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		–2.765,34	
5. Verwaltungsvergütung		–3.367.357,99	
6. Verwahrstellenvergütung		—	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		—	
8. Sonstige Aufwendungen		–461.411,55	
davon Kosten externe Bewerter	–359.476,50		
Summe der Aufwendungen			–6.060.451,50
III. Ordentlicher Nettoertrag			13.784.645,43

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne		1.240.087,88	
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	1.240.087,88		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		1.240.087,88	
2. Realisierte Verluste		—	
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			1.240.087,88
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			1.441.227,61
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			16.465.960,92
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		6.643.380,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-6.239.068,72	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			404.311,28
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			16.870.272,20

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Erträge aus Investmentanteilen“ beliefen sich im Geschäftsjahr 2015/2016 auf EUR 0,2 Mio. Es handelt sich hierbei um den auf den Wertpapierspezialfonds entfallenden Zwischengewinnertrag.

Die „Sonstigen Erträge“ betragen im Berichtszeitraum EUR 0,3 Mio.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,2 Mio. auf EUR 19,3 Mio.

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 2,2 Mio. beinhalten unter anderem Aufwendungen für Vermietungsleistungen in Höhe von EUR 1,1 Mio., die „Kosten der Immobilienverwaltung“, die nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,2 Mio. betragen, sowie „Instandhaltungskosten“ von EUR 0,5 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 2,7 Mio. blieb mit 0,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 0,7 Mio. belastet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 0,6 Mio.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,5 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 3,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,84 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen“ in Höhe von EUR 1,2 Mio. resultieren aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf von Anteilen des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

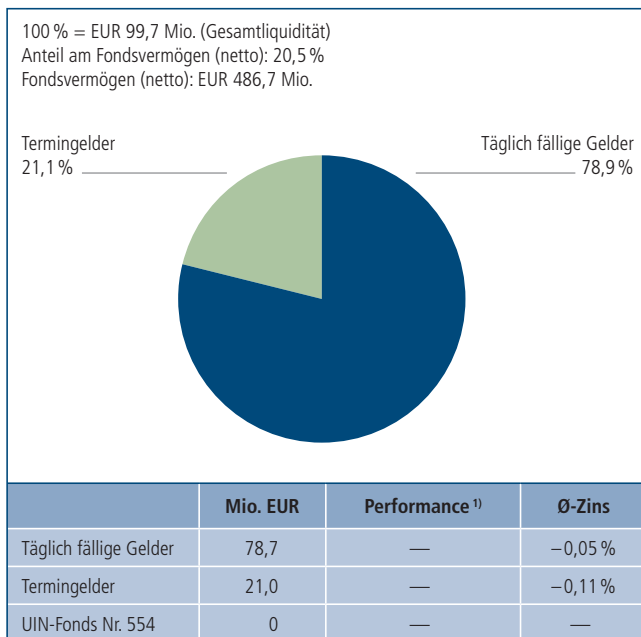
Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ von EUR 1,4 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen. Im Berichtsjahr gab es nur Anteilabsätze.

1.3.10 Bestand der Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2015 bis 31.3.2016 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen

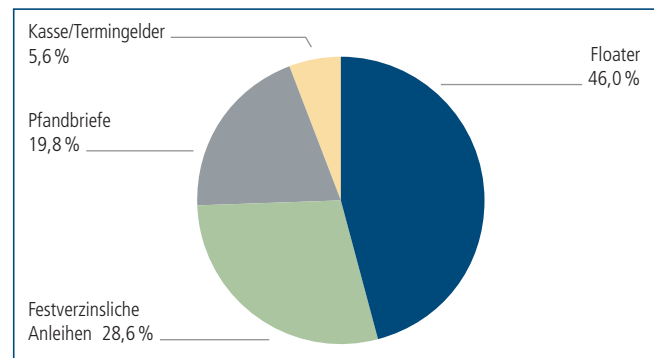


¹⁾ Performance seit 1.4.2015 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

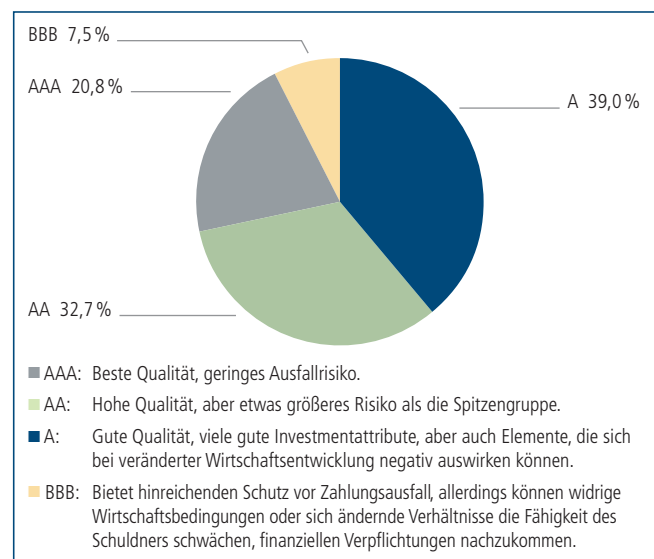
Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,69 %
Durchschnittsrendite	0,20 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,2 Jahre

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen¹⁾ in %

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

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

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 26) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2016. 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 ins Verhältnis gesetzt.

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 5,6 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,9 %.

Die Immobiliengesamterendite des UniInstitutional German Real Estate beträgt für den Berichtszeitraum 4,2 %.

Die Liquiditätsrendite beträgt -0,2 %. Grund für die diesen schwachen Renditewert sind Strafzinsen, die auf Bankguthaben erhoben werden.

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region	Verkehrswerte	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	50,0	13,3
München	49,5	13,2
Rhein-Main	82,8	22,1
Rhein-Ruhr	63,9	17,1
Stuttgart	56,3	15,0
Sonstige deutsche Städte	72,6	19,3
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	375,1	100,0

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen) ¹⁾

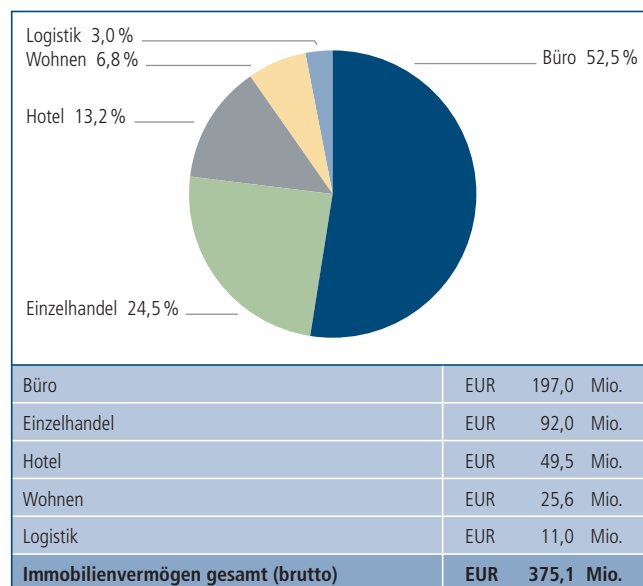
	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	353.960.876,33
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	—
Immobilien gesamt	353.960.876,33
Liquidität	90.659.482,56
Kreditvolumen	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	444.620.358,89

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

Immobilien	Direktinvestments	
	Deutschland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	375.139.718	375.139.718
Gutachterliche Bewertungsmieten	21.435.528	21.435.528
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	7.300.000	7.300.000
Sonstige positive Wertveränderungen	1.055.137	1.055.137
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-1.000.000	-1.000.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-5.396.912	-5.396.912
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	6.300.000	6.300.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-4.341.775	-4.341.775

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes



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

	Direktinvestments Deutschland
Leerstandsquote	
Wohnen	3,2
Kfz	2,4
Handel/Gastronomie	1,8
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,8
Büro	0,0
Hotel	0,0
Andere	0,0
Vermietungsquote	99,2

¹⁾ Jahresbruttomietwert.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments Deutschland
unbefristet	0,0
2016	6,4
2017	0,2
2018	0,5
2019	3,7
2020	14,9
2021	5,2
2022	15,2
2023	9,6
2024	16,6
2025	2,9
2026+	24,8

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

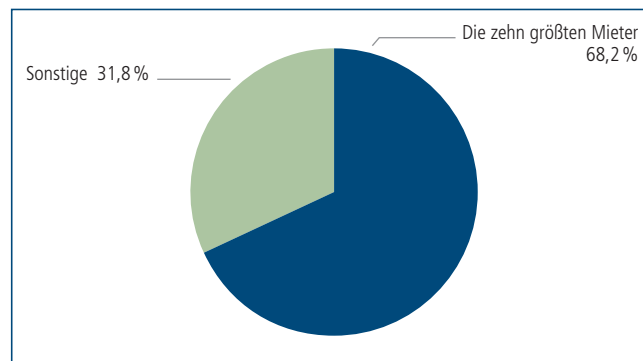
Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments Deutschland
Büro	44,9
Handel/Gastronomie	28,2
Hotel	10,4
Wohnen	5,6
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	4,5
Kfz	4,3
Andere	2,1

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



Die zehn größten Mieter

MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH, München
Deutsche Bahn AG, Frankfurt/Main
Einzelhandel ²⁾ , Nürnberg
Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt/Main
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Berlin
Peek & Cloppenburg KG, Osnabrück
Humboldt-Universität, Berlin
Globetrotter Ausrüstung GmbH, Stuttgart
Logistik- und Transportdienstleistung ²⁾ , Rodgau
Technologie- und Softwareindustrie ²⁾ , Darmstadt

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.

1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	17.826.612,11	1,88
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.360.651,19	0,14
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	16.465.960,92	1,74
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II. Nicht für Ausschüttung verwendet	-3.629.334,11	-0,38
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-1.114.263,29	-0,12
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-2.515.070,82	-0,26
III. Gesamtausschüttung	14.197.278,00	1,50

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR 16,5 Mio. Durch den Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 1,3 Mio. ist ein Betrag von EUR 17,8 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 1,1 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten und EUR 14,2 Mio. ausgeschüttet. Es erfolgt ein Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 2,5 Mio.

Am 16.6.2016 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,50 je Anteil.

Hamburg, den 27. Mai 2016

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Dr. Frank Billand



Martin Brühl



Volker Noack

2 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Uninstitutional German Real Estate für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Eschborn/Frankfurt am Main, 2. Juni 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Köpke
Wirtschaftsprüfer

3 Steuerliche Hinweise

Steuerliche Hinweise zum Jahresbericht UniInstitutional German Real Estate

Steuerliche Erfassung	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen ESt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen KSt-pfl. Anleger EUR (je Anteil)
Einkommensteuerliche Behandlung der Ausschüttung			
Barausschüttung	1,5000	1,5000	1,5000
Investmentsteuerliches Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) ¹⁾	1,0404	1,0404	1,0404
hierin enthalten			
• DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte ²⁾	0,0000	0,0000	0,0000
• steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Erträge bzw. steuerfreie Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 und 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000
• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist	0,0000	0,0000	0,0000
• steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf von Kapitalgesellschaften bei Erwerb vor dem 1.1.2009	0,0000	—	—
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge je Anteil	1,0404	1,0404	1,0404
Kapitalertragsteuer (KESt)³⁾			
Bemessungsgrundlage	1,0404	1,0404	1,0404
Anzurechnende/zu erstattende KESt (25 %)	0,2601	0,2601	0,2601

¹⁾ Das investmentsteuerliche Ergebnis (steuerlich zufließende Erträge) setzt sich aus den investmentsteuerlichen ausgeschütteten Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,9279 und ausschüttungsgleichen Erträgen je Anteil in Höhe von EUR 0,1125 zusammen.

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

³⁾ Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird wie folgt errechnet:

Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge je Anteil in Höhe von EUR 1,0404 sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (16.6.2016) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus sind 25 vom Hundert Kapitalertragsteuer zu errechnen.

Grundsätzliche Angaben zur Besteuerung privater Anleger

Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen

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

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

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

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

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

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften gelten nicht als zugeflossen. Bei Ausschüttung sind die Gewinne grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei einer Inlandsverwahrung dem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wert-

papiere vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

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

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

Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind einerseits die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und andererseits der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten steuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommt. Der Veräußerungsgewinn ist zudem um die noch im Fondsvermögen enthaltenen thesaurierten Erträge zu kürzen, die vom Anleger bereits versteuert wurden, damit es auch in diesem Zusammenhang nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

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

Steuerliche Folgen von Ausschüttungen/Thesaurierungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen

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

Veräußerung von Anteilen enthalten sind (Aktiengewinn EStG).

Freistellungsauftrag und Nichtveranlagungs-Bescheinigung

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

Kirchensteuer

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

Verpachtung sowie Erträge aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

Immobilien- und Aktiengewinn

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

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

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

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

sichtigung des Immobilien- und Aktiengewinns in ihrer Steuererklärung Rat bei ihrem steuerlichen Berater einholen.

Erbschaftsteuer

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

Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

Besteuerung der Erträge für das Geschäftsjahr 2015/2016

für die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anteilinhaber.

Nr.	Privatvermögen EUR (je Anteil)	Betriebsvermögen EUR (je Anteil)	
		Kapitalgesellschaften	Personengesellschaften
1. Barausschüttung am 16.6.2016	1,5000	1,5000	1,5000
2. Betrag der Ausschüttung i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a InvStG	1,5000	1,5000	1,5000
3. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
4. In dem Betrag der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
5. Ausgeschüttete Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	0,9279	0,9279	0,9279
6. Ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG	0,1125	0,1125	0,1125
7. In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene nicht abzehbare Werbungskosten	0,0000	0,0000	0,0000
In dem Betrag der Ausschüttung/ausgeschütteten Erträge und/oder Thesaurierung sind u.a. enthalten:			
8. Dividenden i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ¹⁾	—	0,0000	0,0000
9. Realisierte Gewinne i.S.d. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ¹⁾	—	0,0000	0,0000
10. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 a InvStG (Zinsschranke)	—	0,0000	0,0000
11. Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
12. Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	—	—
13. Steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der Zehn-Jahres-Frist	0,0000	—	—
14. Einkünfte, die aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen steuerfrei sind	0,0000	0,0000	0,0000
15. Darin enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	—	—	0,0000
16. Steuerpflichtiger Betrag ²⁾³⁾	1,0404	1,0404	1,0404
17 a. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss vor 1.3.2013) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
17 b. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Dividenden mit Zufluss nach 28.2.2013) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
17 c. Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009), die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
18. Ausländische (um die einbehaltene Quellensteuer erhöhte) Einkünfte, die zur Anrechnung der ausländischen Quellensteuer berechtigen (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000
19. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Dividenden) ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
20. Ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer) (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000
21. Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
22 a. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss vor 1.3.2013)	0,0000	0,0000	0,0000
22 b. Davon auf Dividenden entfallend (Zufluss nach 28.2.2013)	0,0000	0,0000	0,0000
22 c. Davon auf Gewinne aus Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Erwerb vor 1.1.2009) entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
23. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
24. Fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
25. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
26. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
27. Nach § 34 c Abs. 3 EStG abzugsfähige Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
28. Davon auf Dividenden entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
29. Davon auf Zinsen entfallend	0,0000	0,0000	0,0000
30. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
31. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	1,0404	1,0404	1,0404
32. Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Erträge i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG soweit in Zeile 30 enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
33. Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,5721	0,5721	0,5721
34. Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer abzüglich erstatteter Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹⁾ Der Ausweis erfolgt in Höhe von 100 %.

²⁾ Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

³⁾ Dividendenerträge und realisierte Veräußerungsgewinne aus Aktien wurden im Falle der Personengesellschaften zu 60 % berücksichtigt, für Kapitalgesellschaften wurden die Veräußerungsgewinne in voller Höhe als steuerfrei berücksichtigt.

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

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

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

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

4 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und
eingezahltes Kapital am 31.12.2015
EUR 10,226 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015
EUR 106,334 Mio.

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und
eingezahltes Kapital am 31.12.2015
EUR 3.646 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015
EUR 16.555 Mio.

Abschlussprüfer

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

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)
Dr. Heiko Beck (bis 31.12.2015)
Martin Brühl (seit 1.1.2016)
Dr. Frank Billand
Volker Noack

Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG
Westdeutsche
Genossenschafts-Zentralbank,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Braunschweig
(bis 30.9.2015)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(seit 1.10.2015)

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2015)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2015)

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

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

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

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

Ankaufsbewerter

Dipl.-Ing. Hermann Altmepfen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Braunschweig
(seit 1.10.2015)

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Christoph Hein,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2015)

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(seit 1.12.2015)

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

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

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

Dipl.-Volkswirt/Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.12.2015)

5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure
Keine Vertragspartner für Derivate-Geschäfte vorhanden.

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	51,43
Umlaufende Anteile (Stück)	9.464.852

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen und Liquiditätsanlagen

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹⁾	0,84 %
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	0,14 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	674.111,50
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	33,32 %
• davon für die Verwahrstelle	19,66 %
• davon für Dritte	47,02 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²⁾	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der VG des Gesamtfonds) in EUR	5.650.441,22

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung		29,9
• davon feste Vergütung		23,0
• davon variable Vergütung		6,9
Zahl der Mitarbeiter der KVG	310	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,4
• davon an Führungskräfte		3,4
• 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 Vergütungssystem gestaltet sich in Anlehnung an den Tarifvertrag für öffentliche und private Banken. Das Jahresgehalt der OT-Mitarbeiter setzt sich folgendermaßen zusammen:

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an 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 Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen in einigen Fällen transaktionsbedingt überschritten. Die Rückführung erfolgte, die Anlegerinteressen während, im Rahmen der aufsichtsrechtlichen Vorgaben.	
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	86,93 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	86,93 %



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