

# Unilmmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31. März 2019

 **Union  
Investment**



## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550		
ISIN: DE0009805507		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.3.2018</b>
Fondsvermögen (netto)	EUR 12.995,4 Mio.	EUR 12.130,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup>	EUR 10.324,9 Mio.	EUR 9.733,7 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 6.644,8 Mio.	EUR 6.225,9 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup>	EUR 3.680,1 Mio.	EUR 3.507,8 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	57	55
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	23 <sup>3)</sup>	24 <sup>4)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5)</sup>	EUR 1.648,6 Mio.	EUR 1.103,6 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 3.062,1 Mio.	EUR 2.588,2 Mio.
Freie Liquidität	EUR 1.413,5 Mio.	EUR 1.484,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	1,0 %	0,4 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	97,2 %	97,7 %
Ausgabepreis	EUR 97,55	EUR 96,11
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 92,90	EUR 91,53
<b>Renditekennzahlen<sup>6)</sup></b>		
Bruttoertrag <sup>7)</sup>	5,4 %	5,3 %
Nettoertrag <sup>7)</sup>	4,1 %	4,3 %
Wertveränderung <sup>7)</sup>	1,5 %	1,3 %
Liquidität	0,0 %	0,1 %
Anlageerfolg <sup>8)</sup>	2,8 %	2,8 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>9)</sup>	4	3
Verkäufe <sup>9)</sup>	1	—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 676,7 Mio.	EUR 487,3 Mio.
Gesamtkostenquote <sup>10)</sup>	0,91 %	0,83 %
Ausschüttungsstichtag	13.6.2019	14.6.2018
Ausschüttung je Anteil	EUR 2,10	EUR 2,10 <sup>11)</sup>
Anlageerfolg je Anteil	EUR 2,54	EUR 2,54
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>8)</sup>	2,84 % p. a.	2,74 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) <sup>12)</sup>	EUR 0,8400	EUR 0,4680
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) <sup>12)</sup>	EUR 0,2100	EUR 0,1170

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

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

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

<sup>4)</sup> Davon fünf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

<sup>6)</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2018 / 2019 siehe „Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 54.

<sup>7)</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>8)</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>9)</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 13.

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

<sup>11)</sup> Hiervon EUR 1,17 je Anteil Endausschüttung per 14.6.2018.

<sup>12)</sup> Einzelheiten ab Seite 68 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 2019 des **Unilmmo**: Deutschland

## Inhalt

<b>1 Bericht der Geschäftsführung</b> . . . . .	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr . . . . .	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte . . . . .	5
1.1.2 Risikobericht . . . . .	9
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung . . . . .	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto) . . . . .	11
1.1.5 Anlegerstruktur . . . . .	11
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften . . . . .	11
1.1.7 Immobilienaktivitäten . . . . .	12
1.2 Ausblick . . . . .	16
1.3 Zahlen, Daten, Fakten . . . . .	19
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto) . . . . .	20
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto) . . . . .	21
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung . . . . .	22
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . . .	23
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I . . . . .	26
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II . . . . .	46
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III . . . . .	46
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	48
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	50
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite . . . . .	52
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen . . . . .	54
1.3.12 Verwendungsrechnung . . . . .	60
<b>2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> . . . . .	61
<b>3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b> . . . . .	65
<b>4 Steuerliche Hinweise</b> . . . . .	68
<b>5 Organe und Abschlussprüfer</b> . . . . .	72

\* Zeitraum 1.4.2018 – 31.3.2019



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

Fotos in diesem Bericht:  
Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“ (Frankreich)

**ClimatePartner**   
**klimaneutral**  
Druck | ID: 11061-1304-1004



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

# 1 Bericht der Geschäftsführung



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2019 bei 2,8 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2018) hatte der Anlageerfolg ebenfalls 2,8 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 80 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 55 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (50,0 %), Einzelhandel (35,2 %) und Hotel (12,3 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Über ein neu ausgegebenes Kontingent und regelmäßige Sparpläne ergab sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage der Ausschüttung und Ertragsausgleich von EUR 676,7 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 487,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Anfang

des Geschäftsjahres um 7,1 % von EUR 12.130,4 Mio. auf EUR 12.995,4 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.413,5 Mio., was 10,9 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen des deutschen und europäischen Immobilienmarktes zu partizipieren. Im Berichtszeitraum wurden für den Fonds zwei Büroimmobilien in Amsterdam (Niederlande) und Paris (Frankreich) erworben. Hinzu kommen zwei im Bau befindliche Büroimmobilien in Bonn und Frankfurt/Main. Das Investitionsvolumen für alle vier Ankäufe beläuft sich auf rund EUR 889 Mio. Das positive Marktumfeld wurde zudem genutzt, um das Bestandsportfolio durch einen Verkauf weiter zu optimieren.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 97,2 % und damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2017/2018. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im laufenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 5.6.2019 hin. Dabei wurde der Unilmmo: Deutschland mit der Ratingnote „aa<sub>-AIF</sub>“ ausgezeichnet und bewegt sich weiter auf der Ratingstufe „sehr gute Bewertung“.

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

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

## 1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahresverlauf 2018 waren vor dem Hintergrund einer nach wie vor robusten Entwicklung der Volkswirtschaften auf fast allen internationalen Immobilienmärkten weiterhin rückläufige Leerstandsdaten und steigende Immobilienpreise zu beobachten.

#### Deutsche Büromärkte

Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen auf den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München auch im Jahr 2018 weiterhin sehr hoch war, ging die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Verantwortlich hierfür war insbesondere der zunehmende Mangel an neuen, hochwertigen Büroflächen in den Immobilienhochburgen. Vor dem Hintergrund des Angebotsmangels sank die durchschnittliche Leerstandsrate im Jahresvergleich um 1,1 Prozentpunkte auf 4,4%. Berlin und München waren am Jahresende 2018 mit 2,0% bzw. 2,9%, gefolgt von Hamburg mit 3,9%, die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächen-leerstand. Bedingt durch den starken Nachfrageüberhang verzeichneten die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um durchschnittlich 6,7%.

#### Europäische Büromärkte

Die Büroimmobilienmärkte in Europa zeigten im Jahr 2018 eine positive Entwicklung. Infolge der hohen Nachfrage nach Büroflächen waren an fast allen Standorten fallende Leerstandsdaten

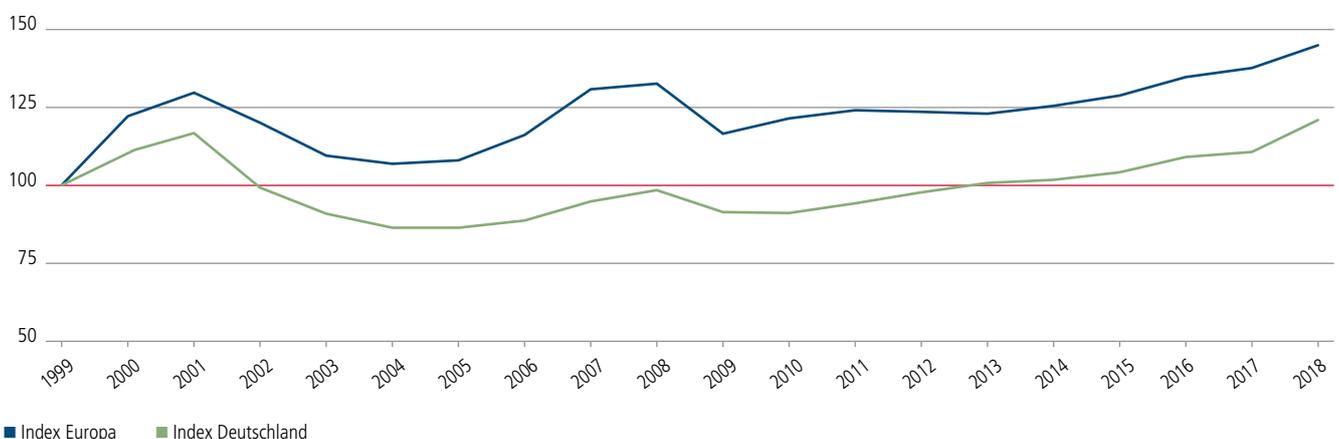
festzustellen, insbesondere in Amsterdam, Lissabon und Warschau. Auch in London fiel die Leerstandsrate trotz der Brexit-Unsicherheiten und des relativ hohen Neubauvolumens um 70 Basispunkte. Der zunehmende Mangel an zur Verfügung stehenden Büroflächen spiegelte sich in der erfreulichen Entwicklung der Bürospitzenmieten wider. Diese lagen am Ende des vierten Quartals 2018 im Durchschnitt der europäischen Standorte um 5,7% über dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals. Besonders hoch war das Mietpreiswachstum in Lissabon, Madrid und Stockholm. In London, wo im Jahr 2017 aufgrund der Unsicherheiten infolge des Brexit-Referendums die Mieten noch rückläufig waren, konnte im dritten und vierten Quartal 2018 wieder Mietpreiswachstum verzeichnet werden.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Im Jahresverlauf 2018 profitierten die meisten europäischen Standorte von weiter rückläufigen Arbeitslosenquoten und einer guten Nachfrage der Konsumenten. In gut positionierten Shopping-Centern sowie in den städtischen 1a-Lagen gab es eine robuste Flächennachfrage. Dämpfend auf die Stimmung wirkte sich aber weiterhin das starke Wachstum des Onlinehandels aus. Allerdings reagierten viele stationäre Händler mit einem eigenen Internetangebot auf die zunehmende Konkurrenz. Hohe Zuwachsraten bei den Einzelhandelsspitzenmieten konnten auf Jahressicht z.B. in Budapest, Madrid, Paris und Prag verzeichnet werden. In den meisten anderen Metropolen stiegen die Einzelhandelsmieten leicht oder zeigten sich stabil. Nur vereinzelt, wie beispielsweise in Antwerpen oder Utrecht, gaben die Einzelhandelsmieten etwas nach.

Vor dem Hintergrund einer niedrigen Arbeitslosenquote, steigender Löhne und einer hohen Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im Jahr 2018 leicht gestiegen. Auch die Flächennachfrage vonseiten der Einzel-

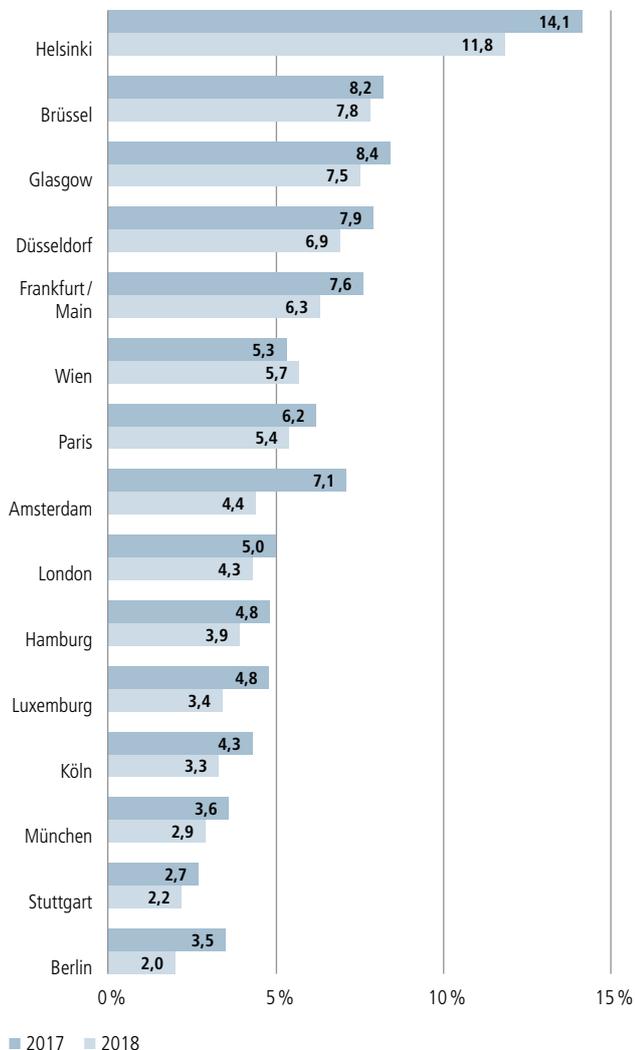
### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1)</sup> für Büroflächen



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

<sup>1)</sup> Index-Basisjahr 1999.

## Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

händler war robust. Daher haben sich die Einzelhandelsmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten in den großen deutschen Metropolen stabil entwickelt.

## Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im Jahr 2018 überwiegend positiv. Die Zimmerauslastung stieg im Vergleich zum Vorjahr im Mittel um 0,6 Prozentpunkte, während die Zimmerpreise ein Wachstum von 3,7 % zeigten. Vor diesem Hintergrund konnte beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 4,4 % erzielt werden. Besonders deutlich stieg der RevPAR mit Werten von über 8,0 % auf den Hotelmärkten von Paris und



Wien. Während in der französischen Hauptstadt ein neuer Rekord bei den Touristenankünften erreicht wurde, konnte die Mozartstadt durch ein besonders erfreuliches Messejahr profitieren. Auch London konnte seine Bedeutung als internationale Top-Destination trotz der Brexit-Verunsicherung mit steigenden RevPAR-Werten unterstreichen. Lediglich in Warschau wirkte sich die starke Expansion internationaler Markenhotels negativ auf Belegungsraten und Zimmererlöse aus, die im Jahresvergleich um etwa 2,2 % zurückgingen.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2018 eine uneinheitliche Entwicklung. Während sich die Belegungsraten in Berlin und München im Vergleich zum Vorjahr verbesserten, gingen sie in Düsseldorf, Frankfurt/Main und Hamburg zurück. Im Schnitt über die fünf Standorte musste der RevPAR somit einen leichten Rückgang hinnehmen. Ausschlaggebend hierfür war allerdings nicht etwa eine schlechte Entwicklung der deutschen Hotelmärkte insgesamt, sondern vielmehr der Rückgang der Zimmererlöse in Düsseldorf um 8,8 % und in Hamburg um 4,5 %. In der Rhein-Metropole ist das negative Ergebnis vor allem einer deutlichen Ausweitung des Hotelzimmerangebots zuzuschreiben, während der Rückgang in der Hansestadt darauf zurückzuführen ist, dass dort 2018 im Gegensatz zum Vorjahr kein G20-Gipfel stattfand



und der Diabetes Kongress nach Berlin verlegt wurde. In Frankfurt war die Entwicklung des RevPAR nur leicht negativ, während Berlin und München ein deutliches Plus von 7,6 % bzw. 3,2 % verbuchen konnten.

### **Immobilien-Investitionsmärkte**

Die nach wie vor attraktiven Rahmenbedingungen für Immobilien-Investoren führten auch im Jahr 2018 weltweit zu einer hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag am Ende des Jahres mit EUR 633 Mrd. knapp über dem Ergebnis des Vorjahres.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde erneut in Europa erzielt. Hier wurden im Verlauf des Jahres 2018 etwa EUR 248 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was im Jahresvergleich einem Rückgang von 6,0 % entspricht.

Auf Deutschland entfiel mit rund EUR 79 Mrd. fast ein Drittel des gesamten europäischen Handelsvolumens. Gegenüber dem Gesamtjahr 2017 war somit ein Anstieg des Transaktionsvolumens in Deutschland um 9,0 % zu beobachten.

### **Geld- und Kapitalmarkt**

Die Renditen von Euro-Staatsanleihen entwickelten sich in den ersten beiden Monaten des Berichtszeitraums zunächst noch freundlich, gerieten dann aber unter Druck. Das betraf vor allem italienische Staatsanleihen, da ein Haushaltsstreit zwischen der Regierung und der Europäischen Union für Verunsicherung sorgte. Lange Zeit wurde sogar ein mögliches Defizitverfahren gegen Italien befürchtet, doch letztlich konnte Ende Dezember 2018 ein Kompromiss gefunden werden. Im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums holten Anleihen aus der Peripherie der Euro-Zone ihre zuvor erlittenen Verluste fast vollständig wieder auf. Mit aufkommenden Konjunktursorgen im Schlussquartal 2018 standen dann auch Bundesanleihen in der Gunst der Anleger hoch im Kurs, die Rendite zehnjähriger Papiere fiel ab Mitte März 2019 sogar wieder in den negativen Bereich. Ebenfalls im März kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) entgegen vorherigen Verlautbarungen konkret an, auf Zinserhöhungen im Kalenderjahr 2019 ganz zu verzichten. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verteuerten sich Euro-Staatsanleihen in den vergangenen zwölf Monaten um 2,1 %. Staatsanleihen aus den Kernländern entwickelten sich mit einem Zuwachs von etwa 3,8 % wesentlich besser als Titel aus den Peripherieländern mit leichten Verlusten von ca. 0,1 %.



Der Markt für europäische Unternehmensanleihen verarbeitete zunächst das Ende des Ankaufprogramms der EZB und musste höhere Risikoaufschläge verkraften. Zwischenzeitlich sorgten gute Unternehmensergebnisse für eine Stabilisierung. Die wachsenden Konjunktursorgen führten zu starken Kursverlusten an den Aktienmärkten. Diese wirkten sich auch negativ auf die Wertentwicklung von europäischen Unternehmensanleihen aus. Mit dem Jahreswechsel 2018/2019 setzte jedoch eine deutliche Erholung ein. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verteuerten sich Euro-Unternehmensanleihen um ca. 2,3 %.

Der US-Rentenmarkt stand in den ersten Monaten des Berichtszeitraums zunächst unter Abgabedruck. Dabei kletterte die Rendite für zehnjährige Staatsanleihen über die Marke von 3,2 %. Als belastend erwiesen sich die guten Konjunkturdaten und die Angst vor höheren Inflationsraten. Denn vor allem die Energiepreise stiegen im Verlauf des Berichtsjahres deutlich an. Dazu trug auch die US-Administration selbst bei, indem sie das Atomabkommen mit dem Iran aufkündigte. Zudem sorgten sich die Anleger, ob die höheren Zölle aus dem hart geführten Handelsstreit zwischen China und den USA sich nicht in steigenden Preisen niederschlagen könnten. Nach den US-Zwischenwahlen im November 2018 wendete sich jedoch das Blatt. Schwächere Wirtschaftsdaten ließen massive Konjunktursorgen aufkommen. Die Währungshüter der US-Notenbank Fed trugen zur Entschärfung der Situation bei und deuteten eine mögliche Pause im Zinserhöhungszyklus an. Dennoch erhöhten sie im Dezember nach Juni und September zum dritten Mal im Jahr 2018 den Leitzins. Angesichts weiterhin schwacher Konjunkturdaten sahen sie sich später jedoch zu einer zurückhaltenderen Vorgehensweise gezwungen. Darüber hinaus entspannte sich das Verhältnis zwischen China und den USA im Handelsstreit. Auch wenn die Gespräche keinen Durchbruch brachten, betonten beide Seiten die Bemühungen um eine Lösung. Im ersten Quartal 2019 kam es daher zu deutlichen Kursgewinnen. In Summe konnten US-Schatzanweisungen, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, im Berichtszeitraum sogar 4,3 % an Wert zulegen.

## 1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

## Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR	31.3.2017 Mio. EUR	31.3.2016 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.644,8	6.225,9	5.740,2	5.213,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	2.731,8	2.640,1	2.379,8	2.301,9
Liquiditätsanlagen	3.062,1	2.588,2	3.063,7	2.635,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1.272,0	1.223,6	1.010,4	1.021,5
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	715,3	547,4	451,9	424,0
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>12.995,4</b>	<b>12.130,4</b>	<b>11.742,2</b>	<b>10.748,4</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	139,9	132,5	127,2	116,8
Anteilwert (EUR)	92,90	91,53	92,33	91,99
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,10	2,10 <sup>2)</sup>	2,40	2,40
Tag der Ausschüttung	13.6.2019	14.6.2018	14.6.2017	16.6.2016
<b>Ertragschein Nr.</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>57</b>

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

<sup>2)</sup> Hiervon EUR 1,17 je Anteil Endausschüttung per 14.6.2018.

### Währungsrisiken

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

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

### Sonstige Marktpreis-/ Immobilienrisiken

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

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

### Operationelle Risiken

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

auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Union Investment ist diesbezüglich in das OpRisk-Management der DZ BANK AG integriert.

### Liquiditätsrisiken

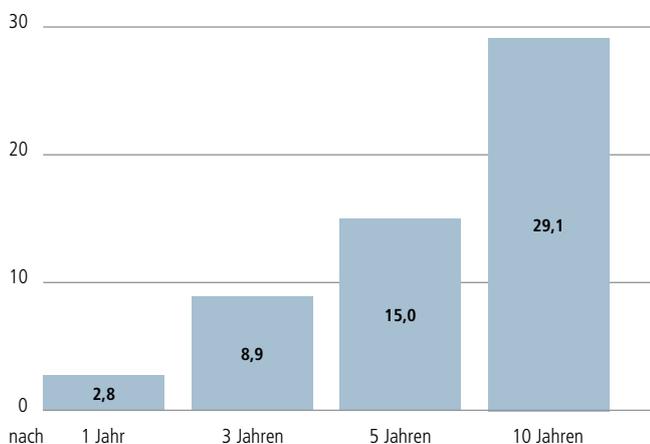
Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierfondsspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

### 1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 31.3.2019 EUR 92,90, der Ausgabepreis EUR 97,55. Unter Berücksichtigung der am 14.6.2018 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,17 je Anteil für das Geschäftsjahr 2017/2018 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 auf EUR 2,54 je Anteil. Dies entspricht

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



<sup>1)</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.634,1 %.

einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,8 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden am 13.6.2019 EUR 2,10 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind auf Anlegerebene EUR 1,26 oder 60 % aufgrund der Immobilienteilfreistellung steuerfrei.<sup>1)</sup>

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das vergangene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,91 %.

<sup>1)</sup> Einzelheiten ab Seite 68 unter „Steuerliche Hinweise“.

## 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 132.526.887 am 31.3.2018 auf 139.884.270 am 31.3.2019 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 9.449.779 Anteile im Wert von EUR 868,7 Mio. ausgegeben und 2.092.396 Anteile in Höhe von EUR 192,0 Mio. zurückgenommen.

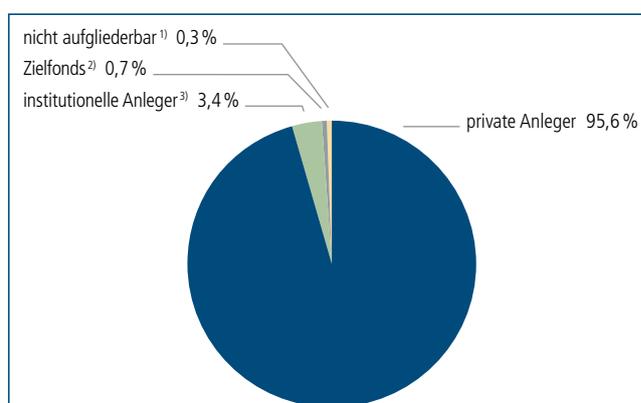
Von dem am 14.6.2018 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von EUR 155,5 Mio. (inkl. Ausschüttungsausgleich, siehe Seite 20) wurden EUR 104,4 Mio. oder 67,1 % wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 676,7 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.130,4 Mio. auf EUR 12.995,4 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 7,1 %.

## 1.1.5 Anlegerstruktur

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

Per 31.3.2019 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in 19 Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 94 Mio. enthalten.

### Anlegerstruktur



Anlagevolumen je Anleger <sup>3)</sup>	Anteil am Gesamtbestand
bis EUR 50 Tsd.	61 %
bis EUR 100 Tsd.	21 %
bis EUR 1 Mio.	14 %
mehr als EUR 1 Mio.	4 %

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

<sup>2)</sup> Per 31.3.2019 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in 19 Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 94 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

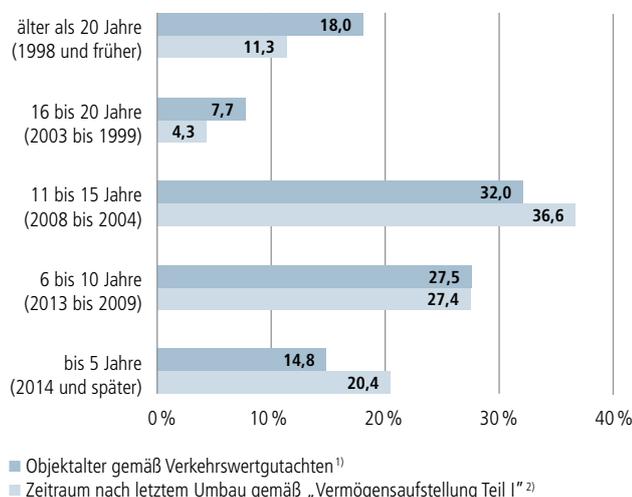
<sup>3)</sup> Inklusive Banken und Versicherungen.

## 1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 6,7 % von EUR 6.225,9 Mio. auf EUR 6.644,8 Mio. Es setzt sich am 31.3.2019 aus 57 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 23 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 2.731,8 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich drei Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 132,7 Mio.

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



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

Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.715.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 2.069.867 m<sup>2</sup> auf 2.082.424 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 97,2 % des Mietertrages bzw. 97,3 % der Gesamtnutzfläche.

### 1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb von zwei Objekten (Amsterdam, Paris) und zwei Projektentwicklungen (Bonn, Frankfurt/Main) weiter ausgebaut. Insgesamt wurden in Immobilien rund EUR 889 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) investiert.

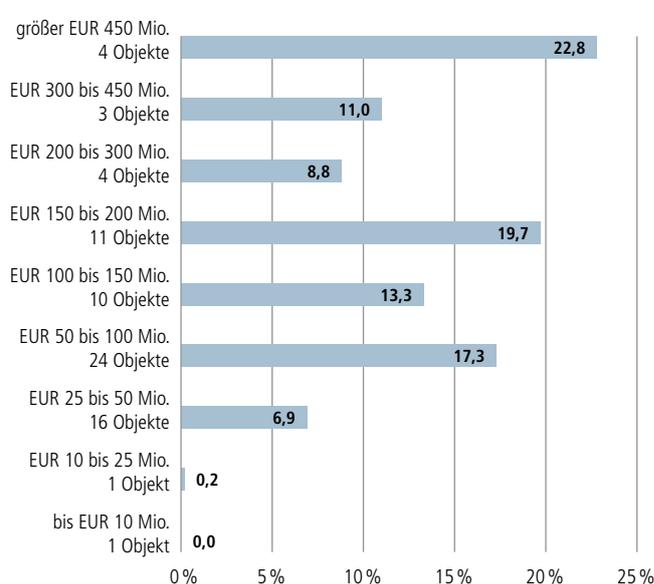
Aus strategischen Gründen nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in Spanien für den Verkauf einer Büroimmobilie. Der Verkaufspreis der Immobilie lag über dem letzten ermittelten Sachverständigenwert.

### Immobilienentwicklungen

#### Lille, „EKLA Business“

Am 22.6.2015 erfolgte der Ankauf des in der Projektentwicklung befindlichen Büroobjektes „EKLA Business“ in Lille (Frankreich).

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



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

Das Gebäude wird bei seiner Fertigstellung Teil eines großen Ensembles mit Quartierscharakter sein, zu dem u. a. auch ein Wohnhochhaus zählt. Das „EKLA Business“ wird 14.815 m<sup>2</sup> Mietfläche bieten, die sich über acht Geschosse verteilt. Eine Tiefgarage mit 250 Pkw-Stellplätzen gehört ebenfalls zum Objekt. Das Gebäude wird als HQE „Haute Qualité Environnementale“ zertifiziert und gilt damit als Niedrigenergiehaus. Der geplante Fertigstellungstermin 16.4.2019 wurde eingehalten. Zum Berichtsstichtag haben noch keine Vermietungen für das Objekt stattgefunden. Es bestehen allerdings Mietgarantien durch den Verkäufer und die Mietverhandlungen befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

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

Die 18.540 m<sup>2</sup> umfassende Erweiterung der Immobilie „Stadt-Quartier Riem Arcaden in der Messestadt“ im Osten von München wurde wie geplant im Oktober 2018 erfolgreich abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt hat auch das neue Hotel „Motel One München-Messe“ im Erweiterungsbau eröffnet. Die Einzelhandels- und Gastronomieflächen der Erweiterung wurden bereits am 26.3.2018 eröffnet. Das „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“ ist durch die Erweiterung auf rund 122.500 m<sup>2</sup> Mietfläche gewachsen und ist damit u. a. Bayerns größtes Shopping-Center. Die Vermietungsquote im Erweiterungsbau liegt zum Berichtsstichtag bei rund 95 %.

### Paris, „Grand Central“

Am 24.1.2017 erfolgte der wirtschaftliche Übergang des Geschäftskomplexes „Grand Central“ in Paris (Frankreich). Die Projektentwicklung besteht aus einem direkt mit dem Bahnhof Gare Saint-Lazare verbundenen Neubau sowie einem aus der Zeit Georges-Eugène Haussmanns stammenden Bestandsgebäude, das komplett restrukturiert wird. Die beiden Gebäudeteile Amsterdam (Neubau) und Londres (Altbau) werden nach Fertigstellung über insgesamt rund 23.600 m<sup>2</sup> Mietfläche verfügen. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt 30 Monate, sodass mit einer Fertigstellung zum Ende des Jahres 2019 zu rechnen ist. Das fertiggestellte Objekt soll das Nachhaltigkeitszertifikat HQE „Haute Qualité Environnementale“ in „Excellent“ sowie das BREEAM-Zertifikat „Very Good“ erhalten. Zum Berichtsstichtag sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Die Fassadenarbeiten sind zu 75 %, die Arbeiten zur technischen Gebäudeausrüstung zu 85 % und die Innenausbauarbeiten zu 70 % fertiggestellt. Die Vorvermietungsquote liegt bei rund 80 %.

### Ankäufe

#### Amsterdam, „5 Keizers“

Am 24.1.2019 wurde der Ankauf des Büroensembles „5 Keizers“ in Amsterdam beurkundet. Das Objekt mit der Adresse Keizersgracht 271–287 besteht aus fünf Einzelgebäuden und umfasst

eine Mietfläche von insgesamt rund 15.000 m<sup>2</sup> im historischen Grachtenviertel von Amsterdam, das zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. Die Gebäude wurden zwischen 1955 und 1956 errichtet und von 2014 bis 2016 umfassend modernisiert. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Vermietungsstand bei 62 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 24.1.2019.

#### Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“

Am 22.12.2018 wurde der Ankauf einer projektierten Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“ in Bonn beurkundet. Die im Bau befindliche Immobilie ist Teil einer Büroquartiersentwicklung und wird rund 33.000 m<sup>2</sup> Mietfläche auf 28 Etagen und 553 Pkw-Stellplätze umfassen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant. Der Vorvermietungsstand liegt bei 100 %. Hauptmieter wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist. Mehr als 8.000 m<sup>2</sup> sind zudem an Design Offices vorvermietet, einen nachhaltig wachsenden Anbieter moderner Coworking-Flächen. Für die Büroimmobilie ist eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ vorgesehen.

#### Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10

Am 19.6.2018 wurde der Ankauf eines im Bau befindlichen 100 Meter hohen Büroturms im Bankenviertel von Frankfurt/Main beurkundet. Die projektierte Immobilie ist Teil der Quartiersent-

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

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2)</sup>
<b>Ankäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
7	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	3/2019	53,1 <sup>3)</sup>
47	Paris, „Louvre“	3/2019	190,0
49	Amsterdam, „5 Keizers“	1/2019	141,8
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
61	„G & P Aqua Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG“, Frankfurt/Main Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	6/2018 6/2018	— 74,9 <sup>3)</sup>
<b>Verkäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
	Madrid, „Pórtico“	7/2018	103,5
<b>Umgliederung</b>			
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg <sup>4)</sup>	12/2018	—

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

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

<sup>3)</sup> Das Objekt wurde als Projektentwicklung erworben, die nach Baufortschritt bezahlt wird.

<sup>4)</sup> Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften“ in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen.



wicklung „FOUR Frankfurt“, die insgesamt vier Hochhäuser umfasst. Zur Fertigstellung, die für Ende 2022 geplant ist, wird der Büroturm mit 25 Geschossen eine Mietfläche von rund 24.000 m<sup>2</sup> umfassen. Hinzu kommen 105 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Vorvermietungsstand liegt aktuell bei 38 %. Mit den Abrissarbeiten der Altbebauung wurde im April 2018 begonnen. Nach Erteilung der Teilbaugenehmigung für die viergeschossige Tiefgarage im vierten Quartal 2018 erfolgte der Beginn der Gründungsarbeiten.

#### Paris, „Louvre“

Am 18.1.2019 wurde der Ankauf einer Büroimmobilie mit der Adresse 40, rue du Louvre in unmittelbarer Nähe des weltberühmten Louvre-Museums in Paris (Frankreich) beurkundet. Die Immobilie verfügt über rund 9.500 m<sup>2</sup> Mietfläche und eine für Paris typische Haussmann-Fassade aus dem Jahr 1855. Im Jahr 2017 wurde das Gebäude vom Verkäufer umfassend restrukturiert und modernisiert. Die rund 7.500 m<sup>2</sup> Bürofläche der Immobilie sind an Spaces vermietet, einen Anbieter moderner Coworking-Flächen. Hinzu kommen rund 2.200 m<sup>2</sup> für Einzelhandel im Erdgeschoss und Untergeschoss. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Vermietungsstand bei 91 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 21.3.2019.

## Verkäufe

#### Madrid, „Pórtico“

Am 18.7.2018 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Pórtico“ mit der Adresse Campo de las Mahonia 2 in Madrid (Spanien) beurkundet. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 21.000 m<sup>2</sup>, zu dem auch 413 Pkw-Stellplätze gehören, wurde für einen Zeitraum von rund zehn Jahren im Bestand des Unilmmo: Deutschland gehalten. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Sachverständigenwert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 18.7.2018.

#### Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement ein Gebäude in Lodz, Polen, zu Arrondierungszwecken erworben. Der Übergang erfolgt im zweiten Quartal 2019. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 22,5 Mio.

Die in der Projektentwicklung befindliche Büroimmobilie in München, die bereits im Jahr 2016 kaufvertraglich beurkundet



wurde, entwickelt sich plangemäß. Die Baufertigstellung wird Ende Juni 2019 erfolgen.

Der Baufortschritt des Hamburger Hotels, dessen kaufvertragliche Beurkundung im Jahr 2017 erfolgte, verläuft ebenfalls plangemäß. Das Hotel wird voraussichtlich zum Ende des dritten Quartals 2019 fertiggestellt und in den Bestand übergehen.

Über alle Objekte wird nach Nutzen-Lasten-Übergang ausführlicher berichtet.

### Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die hohe Vermietungsquote nach Mietertrag mit 97,2 % gegenüber dem letzten Geschäftsjahr 2017/2018 mit 97,7 % leicht gesunken. Insgesamt wurden 167.423 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu- und nachvermietet, davon 70.124 m<sup>2</sup> aus Leerstand und 97.299 m<sup>2</sup> durch die Verlängerung von Bestandsverträgen.

In der Büroimmobilie „CityZen A“, Bois-Colombes (Frankreich), konnte der Bestandsvertrag mit dem Hauptmieter vorzeitig und langfristig auf einer reduzierten Fläche von 17.888 m<sup>2</sup> verlängert werden, weitere 2.496 m<sup>2</sup> wurden neuvermietet. Im Nachbargebäude „CityZen B“, Bois-Colombes (Frankreich) wurde der Mietvertrag mit dem Single Tenant auf einer Fläche von 7.800 m<sup>2</sup> vorzeitig verlängert. Im „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“, München konnten insgesamt 14.573 m<sup>2</sup> neu- und nachvermietet werden, darunter fällt ein Hotelvertrag in dem Erweiterungsbau über insgesamt 9.228 m<sup>2</sup>. In der Büroimmobilie „ATMOS“, München hat der Hauptmieter seine Verlängerungsoption über 13.342 m<sup>2</sup> gezogen. In der Büroimmobilie „Euro Plaza IV“, Wien (Österreich) wurden über 14.902 m<sup>2</sup> vermietet (davon 9.344 m<sup>2</sup> neuvermietet).

Weitere größere Vermietungserfolge konnten in den Objekten „Palladium“, Prag (Tschechien) über 11.258 m<sup>2</sup>, „Manufaktura“, Lodz (Polen) über 9.940 m<sup>2</sup>, „Chilehaus“, Hamburg über 8.927 m<sup>2</sup>, „CityQuartier DomAquaree“, Berlin über 8.224 m<sup>2</sup>, „ALEXA“, Berlin über 8.144 m<sup>2</sup>, „PrimeX-Logistikzentrum“, Norderstedt über 5.171 m<sup>2</sup> und „Wandsbek Quarrée“, Hamburg über 4.636 m<sup>2</sup> erzielt werden.

## Leerstandsangaben einzelner Objekte <sup>1)</sup>

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 31.3.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 31.3.2018	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Fonds in % zum 31.3.2019
49	Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“	43,36	—	5.715	0,39

<sup>1)</sup> Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

<sup>2)</sup> Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Ziel des Bestandsmanagements ist es, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten. Wesentlich dafür ist u. a. der Abbau weniger noch vorhandener Leerstände sowie eine gezielte Nachvermietung oder möglichst frühzeitige Verlängerung von auslaufenden Bestandsverträgen. Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse und Einschätzungen sowie angesichts eines Vorsichtsabschlages hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement weiterhin von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von 95 % nach Mietertrag aus.

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Ein wesentlicher Treiber für die Börsen weltweit wird die Frage nach der Tragfähigkeit des US-Konjunkturzyklus im weiteren Jahresverlauf 2019 sein. Die Weltwirtschaft wird nach Einschätzung von Union Investment zwar auch in diesem Jahr wachsen, das Konjunkturmilieu entwickelt sich aber, vor allem in der globalen Leitökonomie der USA, zunehmend spätzyklisch. Damit wird eine wirtschaftliche Verlangsamung wahrscheinlicher, die sich auf die Stimmung an den Kapitalmärkten auswirken dürfte. Mit einem Abrutschen der amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession ist jedoch nicht zu rechnen. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte 2019 rund 2,4 % erreichen, u. a. aufgrund der Sonderkonjunktur durch die von Präsident Trump initiierte Steuerreform.

Auch im Euro-Raum wird das wirtschaftliche Umfeld anspruchsvoller. Hier ist nach der schwachen Wachstumsdynamik Ende 2018 und Anfang 2019 mit einer sich im Jahresverlauf verbessernden Konjunktur und damit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,0 % im Gesamtjahr zu rechnen.

Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose durch die Schwäche im Welthandel mit 0,7 % darunter. Die jüngsten Frühindikatoren bestätigen diese eher vorsichtige konjunkturelle Einschätzung, da die Schwächephase der verarbeitenden Industrie auch im ersten Quartal 2019 angehalten hat. Die politische Lage bleibt in Europa schwierig, insbesondere in Anbetracht des nicht eindeutigen Ergebnisses der Europawahlen und des in vielen Punkten weiterhin offenen Brexit-Verfahrens.

Durch den nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck verfolgen die wichtigsten Notenbanken einen weiterhin wenig restriktiven geldpolitischen Kurs. Für sichere Rentenpapiere stehen die Zeichen damit auf moderat steigende Renditen. Union Investment erwartet für zehnjährige deutsche Bundesanleihen bis Ende 2019 eine Rendite von rund 0,35 % und bei entsprechenden US-Staatsanleihen von 2,8 %.

### Nachhaltigkeit

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

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

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie lang-

fristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, wie z. B. der Task Force Energie, hier werden die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter [www.nachhaltige-immobilien-investments.de](http://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 UniImmo: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR und Großbritannien) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt somit auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. In aufstrebenden Ländern ist die Investitionsstrategie auf Core-Immobilien ausgerichtet. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

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

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

Hamburg, im Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe



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

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

### 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
<b>Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>12.130.420.579,43</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1)</sup>		– 155.056.457,79
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2)</sup>		676.691.526,68
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	868.703.467,52	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 192.011.940,84	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3)</sup>		– 35.198.648,97
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	– 34.770.585,75	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	– 428.063,22	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4)</sup>		– 27.044.610,58
• davon bei Immobilien	– 21.892.992,79	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 5.151.617,79	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5)</sup>		405.594.079,22
• davon nicht realisierte Gewinne <sup>6)</sup>	242.883.715,21	
• davon nicht realisierte Verluste <sup>7)</sup>	– 198.289.593,06	
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>12.995.406.467,99</b>

Fußnoten <sup>1)</sup> bis <sup>7)</sup> siehe Seite 21.

### 1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- <sup>1)</sup> Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Endausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- <sup>2)</sup> Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der abgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- <sup>3)</sup> Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- <sup>4)</sup> Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.

- <sup>5)</sup> Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 48 ff.
- <sup>6)</sup> Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.
- <sup>7)</sup> Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

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

### 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

#### Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 26–35)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	442.245.182,26	6.135.360.182,26		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	80.800.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	428.624.853,93		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	442.245.182,26		6.644.785.036,19	51,13
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 34–45)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	119.955.114,53	2.731.562.509,93		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	281.857,62		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	119.955.114,53		2.731.844.367,55	21,02
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 46, 52)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	45.631.238,15	510.737.204,35		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.551.387.842,83		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	45.631.238,15		3.062.125.047,18	23,56
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 46)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	26.062.162,50	183.947.371,95		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	103.579.899,56	819.225.899,56		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	887.461,86		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	116.149.166,69 12.298.361,75 15.500.785,46	128.447.528,44		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	4.162.033,07	139.510.010,42		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	149.304.880,59		1.272.018.272,23	9,79
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>13.710.772.723,15</b>	<b>105,50</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 46, 52–53)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–35.581.611,33	–106.481.611,33		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–181.301,72	–24.512.335,83		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–25.099.846,82	–166.160.354,58		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–4.366.575,19	–38.261.211,61		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–65.229.335,06		–335.415.513,35	–2,58
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	–2.240.547,04		–379.950.741,81	–2,92
<b>Summe Schulden V.–VI.</b>			<b>–715.366.255,16</b>	<b>–5,50</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>12.995.406.467,99</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				92,90
Umlaufende Anteile (Stück)				139.884.270

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 29.3.2019.

### 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im letzten Geschäftsjahr um EUR 418,9 Mio. auf EUR 6.644,8 Mio. Hierin sind zwei Immobilienankäufe, die Wertfortschreibung sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 893,5 Mio. auf Frankreich, EUR 673,4 Mio. auf Polen, EUR 442,2 Mio. (GBP 381,0 Mio.) auf Großbritannien, EUR 167,5 Mio. auf Irland und EUR 67,6 Mio. auf Belgien.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch den Ankauf von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um EUR 91,7 Mio. auf EUR 2.731,8 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-

Gesellschaften“ in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen. Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 86.685,89), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, wurde in diesem Jahr bilanziell in die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ umgegliedert.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 13 und Seite 26 ff.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 473,9 Mio. auf EUR 3.062,1 Mio. Davon sind EUR 1.001,6 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 550,8 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 96,3 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.413,5 Mio.

und entspricht damit 10,9 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 180,3 Mio. auf EUR 2.551,4 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 48,5 Mio. auf EUR 1.272,0 Mio.

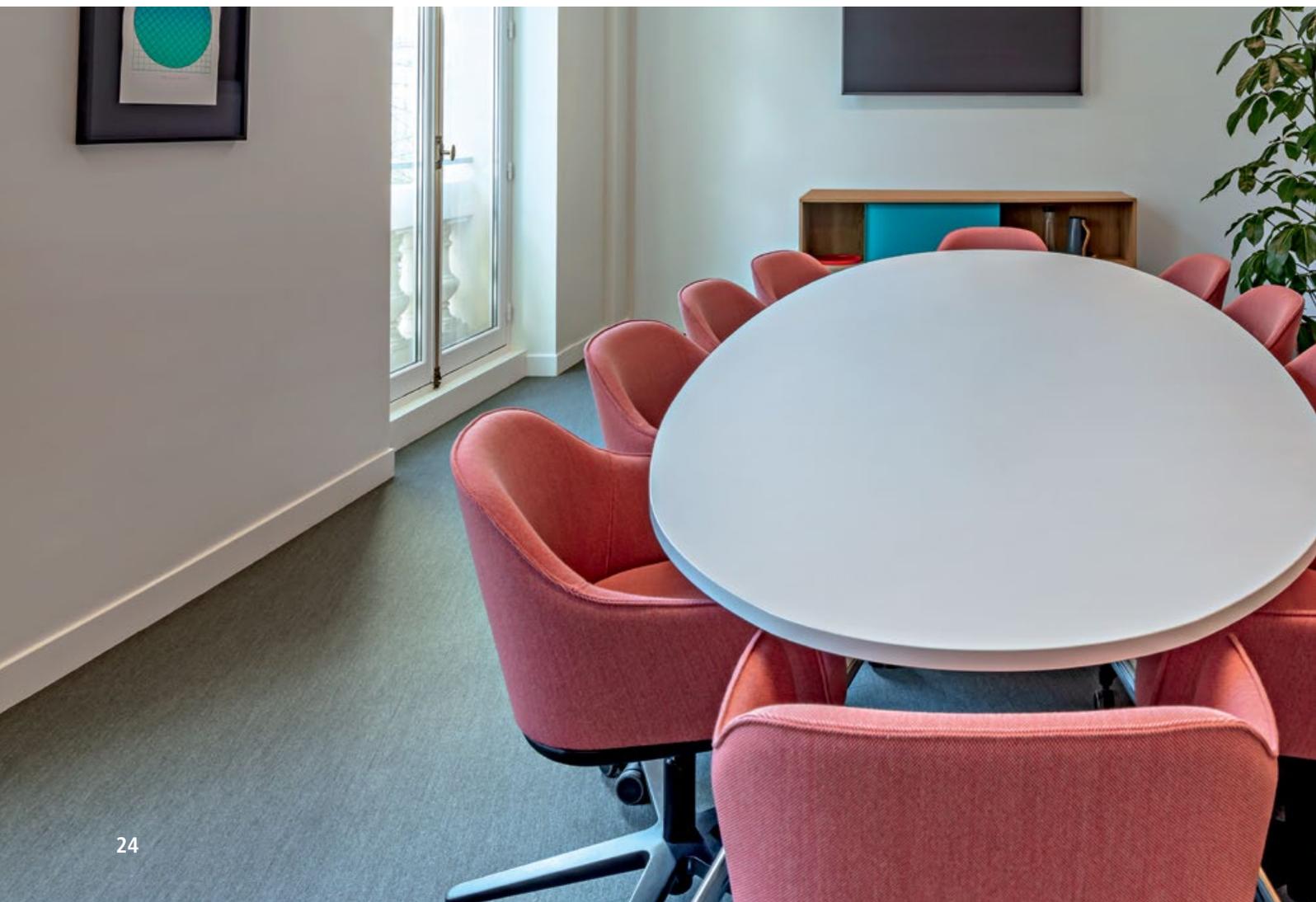
Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 90,0 Mio. Sicherheitsleistung für die Projektentwicklung Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Jung-hofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10, EUR 77,0 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 9,7 Mio. Mietforderungen und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 6,1 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 59,0 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich im Wesentlichen durch Ratentilgungen eines bestehen-

den Gesellschafterdarlehens um insgesamt EUR 7,2 Mio. auf EUR 819,2 Mio. Die Position „Zinsansprüche“ enthält abgegrenzte Zinsansprüche aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und aus Termingeldanlagen.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden u. a. Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 27,3 Mio. und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 88,8 Mio. ausgewiesen. Daneben bestehen Forderungen aus Vorlaufkosten in Höhe von EUR 5,6 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 5,1 Mio. und aus unrealisierten Gewinnen aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 3,6 Mio. Zum 31.3.2019 bestehen Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,6 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 47 zu entnehmen. Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 86.685,89), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt,



wurde in diesem Jahr bilanziell aus der Position „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ umgegliedert.

### Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 106,5 Mio. (davon entfallen EUR 70,9 Mio. auf die Niederlande und GBP 35,6 Mio. auf Großbritannien) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Devisenkursschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 54,9 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 0,0 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 24,3 Mio.) und Sicherheitseinhalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 59,0 Mio., aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 24,4 Mio. und aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 6,8 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 20,4 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 8,8 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Finnland, Großbritannien, Österreich und Polen (EUR 7,5 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 1,2 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 47 zu entnehmen.

### Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikoversorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 180,3 Mio.) und auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 147,1 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 25,4 Mio.), externe Verwalter (EUR 9,1 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 6,0 Mio.), Rechtsstreitigkeiten (EUR 5,7 Mio.), für aus- und inländische Einkommensteuern (EUR 3,2 Mio.), Verkaufskosten (EUR 1,8 Mio.) sowie Sonstige (EUR 1,3 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikoversorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Deutschland Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte Objekte in Deutschland anfallen können, ratierlich bis zum 31.12.2017 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes bzw. der Beteiligungs-Gesellschaft, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne beim Unilmmo: Deutschland bereits in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.



### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude sowie Nutzung als Boarding House, 3 Untergeschosse, 2 Staffelgeschosse, Tiefgarage	B	B (57), H/G, H, I, A, K, F	8/2012	1998	3.491	21.671	21.671	—	■	■	■
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H	9/2000	1958/1982/1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■	■
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Hotel- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 9gesch. Wohn- u. Geschäftsgebäude, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	H	H (46), B (29), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■	■
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■	■
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	1–15gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H	H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■	■
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	7–14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■	■
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	28gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	3/2019	—	5.864	—	—	—	■	■	■
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	1–3gesch. Logistik- u. Bürogebäude	LG	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	—	■	■	■
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	2gesch. EKZ, Parkdeck	E	H/G (93), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.689	17.689	—	■	■	■
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	H	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■	■
11	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19 a, Zollhof 10, „H19“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	—	■	■	■
12	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	—	■	■	■
13	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	6gesch. Einzelhandels- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (58), B (26), K, I, A	3/2015	2002	9.436	23.003	23.003	—	■	■	■
14	60314	Frankfurt/Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (93), K	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4) 5) 6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %		
—	0,2	6,8	6,75	5,76	5.430	1.322	679	2.262	3	6.558	5.953	6.504 6.574	49,0 49,0	131.000 136.000	133.500	133.500.000,00 1,03	1		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	38,0 38,0	185.000 186.000	185.500	185.500.000,00 1,43	2		
—	0,5	4,5	—	—	—	—	—	—	—	20.681	21.412	18.021 18.710	61,0 61,0	367.000 369.000	368.000	368.000.000,00 2,83	3		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	57,0 57,0	28.500 27.300	27.900	27.900.000,00 0,21	4		
—	0,0	—	7,61	7,25	6.153	1.457	767	4.919	7	—	—	— —	50,0 50,0	104.000 108.000	106.000	106.000.000,00 0,82	5		
—	0,0	—	5,53	6,30	4.467	1.067	567	2.683	5	—	—	— —	64,0 64,0	120.000 120.000	120.000	120.000.000,00 0,92	6		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	— —	— —	53.061	53.060.725,00 0,41	7		
—	0,0	—	5,22	7,62	3.517	1.700	528	2.813	6	—	—	— —	46,0 46,0	78.800 80.100	79.450	79.450.000,00 0,61	8		
—	6,8	4,1	5,69	8,28	4.498	1.192	569	4.412	8	3.911	3.816	4.180 4.234	46,0 46,0	68.100 68.600	68.350	68.350.000,00 0,53	9		
—	0,4	—	2,34	6,52	1.764	579	235	1.076	5	—	—	— —	50,0 50,0	40.600 41.300	40.950	40.950.000,00 0,32	10		
—	24,7	3,6	2,25	5,03	1.659	593	225	619	3	1.859	1.993	2.612 2.558	54,0 54,0	44.900 44.100	44.500	44.500.000,00 0,34	11		
—	2,3	3,6	3,50	6,49	2.799	701	352	1.027	3	3.254	3.354	3.163 3.077	61,0 61,0	54.100 52.900	53.500	53.500.000,00 0,41	12		
—	3,2	4,0	5,74	6,80	4.335	1.409	575	3.403	6	5.454	5.136	5.278 5.213	53,0 53,0	90.800 91.100	90.950	90.950.000,00 0,70	13		
—	0,0	—	2,03	4,61	490	1.544	225	880	4	—	—	— —	56,0 56,0	54.000 54.000	54.000	54.000.000,00 0,42	14		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
15	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■	■
16	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.535	30.152	383	■	■	
17	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	24gesch. Bürogebäude, Hotel, Tiefgarage	B	B (67), H (25), K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	—	■	■	■
18	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	E	H/G (68), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.733	28.556	5.177	■	■	
19	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center HafenCity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (69), H/G, K, I, A	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	—	■	■	
20	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	E	H/G (84), B, I, K, A	1/2010	2008	4.579	11.590	11.590	—	■	■	
21	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	LG	I	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.523	56.523	—			
22	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarree“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht –	E	H/G (85), K, B, F, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.006	40.006	—	■	■	
23	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	3gesch. Logistikgebäude	LG	I (89), B, A	12/2014	1992/2013–2014	106.666	63.873	63.873	—		■	■
24	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandelsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Parkdeck, Parkhaus	E	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	—	■	■	
25	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (93), B, I, A	7/2014	1972/2009/2014	941	23.333	23.333	—	■	■	
26	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (84), K, W, I, B, A, F	1/2012	1988/1995/1996/2000/2002	21.119	43.481	38.669	4.812	■	■	
27	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Bürogebäude u. 4gesch. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■	■
28	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (92), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4) 5) 6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	0,0	—	2,40	5,89	1.722	679	242	903	4	—	—	—	53,0 53,0	49.700 49.600	49.650	49.650.000,00 0,38	15	
—	0,2	4,4	—	—	—	—	—	—	—	5.745	6.078	6.187 6.190	55,0 55,0	110.000 111.000	110.500	110.500.000,00 0,85	16	
—	0,2	6,4	—	—	—	—	—	—	—	14.903	16.943	14.734 14.963	63,0 63,0	308.000 312.000	310.000	310.000.000,00 2,39	17	
—	1,0	3,8	9,72	5,90	7.672	2.052	977	407	1	10.358	9.392	10.672 10.739	41,0 41,0	178.000 183.000	180.500	180.500.000,00 1,39	18	
—	4,0	5,0	4,47	6,00	3.517	958	457	990	2	3.974	4.066	3.873 4.053	62,0 62,0	80.500 83.900	82.200	82.200.000,00 0,63	19	
—	0,3	7,7	3,67	6,11	2.825	844	373	280	1	2.753	2.550	3.526 3.481	49,0 49,0	64.900 64.600	64.750	64.750.000,00 0,50	20	
—	0,0	—	4,01	7,19	2.571	1.434	403	1.311	3	—	—	— —	38,0 38,0	58.000 57.800	57.900	57.900.000,00 0,45	21	
—	1,1	3,5	—	—	—	—	—	—	—	12.927	10.861	13.580 12.986	36,0 36,0	204.000 204.000	204.000	204.000.000,00 1,57	22	
—	0,0	—	3,97	7,12	2.555	1.419	400	2.264	6	—	—	— —	45,0 40,0	63.100 63.400	63.250	63.250.000,00 0,49	23	
—	0,0	—	2,61	6,34	1.996	618	263	1.381	6	—	—	— —	30,5 31,0	41.600 41.200	41.400	41.400.000,00 0,32	24	
—	1,3	7,0	12,56	7,26	7.703	4.862	1.266	6.647	6	9.209	9.285	9.364 9.324	61,0 61,0	190.000 190.000	190.000	190.000.000,00 1,46	25	
—	1,2	3,8	7,48	4,92	5.367	2.114	753	2.070	3	11.969	12.001	12.141 12.366	36,0 36,0	194.000 197.000	195.500	195.500.000,00 1,50	26	
—	0,1	5,5	5,99	7,65	4.060	1.926	599	3.693	7	3.999	4.178	4.156 4.156	66,0 66,0	80.900 80.700	80.800	80.800.000,00 0,62	27	
—	0,4	3,9	5,00	4,76	3.750	1.245	514	86	1	7.182	7.263	7.382 7.342	60,0 60,0	164.000 162.000	163.000	163.000.000,00 1,25	28	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
29	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse	B	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.338	37.338	—	■	■	■
30	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil I – 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil II –	B	B (88), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II	1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II	8.324	20.625	20.625	—	■		
31	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (81), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.412	18.719	693	■	■	
32	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	5gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■	■	
33	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (90), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	—	■	■	
34	21629	Neu Wulmstorf, Am Holz 3, „LogPark“	Logistik-Center	LG	I (86), K, B, A	6/2010	2009/2010	68.394	27.463	27.463	—			■
35	22848	Norderstedt, Nordportbogen 4, „PrimeX-Logistikzentrum“	Logistik-Center	LG	I (77), B, K, A	10/2007	2006/2007	55.070	34.092	34.092	—	■		
36	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (94), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■	
37	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (98), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	—		■	
38	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	4gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (48), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	—	■	■	
39	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Careé“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (64), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	—	■	■	■
40	89073	Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reichmann“	7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (84), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■	
<b>Belgien</b>														
41	1000	Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage (siehe Nr. 68) – Erbbaurecht –	H	H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■	
<b>Frankreich</b>														
42	92270	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (94), K, I	7/2012	2013	8.768	29.852	29.852	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	1,3	6,1	7,27	5,47	4.572	2.699	731	3.777	6	7.930	7.468	7.862 8.062	65,0 65,0	165.000 162.000	163.500	163.500.000,00 1,26	29	
—	1,4	5,3	5,19	5,03	3.753	1.437	529	1.455	3	5.066	5.526	5.595 5.595	63,0 63,0	132.000 132.000	132.000	132.000.000,00 1,02	30	
—	7,5	4,6	6,83	4,68	5.168	1.667	684	3.362	5	7.421	7.860	8.072 8.148	48,0 48,0	192.000 187.000	189.500	189.500.000,00 1,46	31	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40,0 45,0	143.000 141.000	142.000	142.000.000,00 1,09	32	
—	0,1	3,0	1,67	5,11	1.281	391	100	—	—	1.983	1.998	1.984 1.984	51,8 51,8	48.100 48.500	48.300	48.300.000,00 0,37	33	
—	0,0	2,1	1,38	6,18	878	502	140	163	2	1.387	1.773	1.649 1.641	41,0 41,0	24.700 23.500	24.100	24.100.000,00 0,19	34	
—	6,4	4,0	—	—	—	—	—	—	—	1.904	1.940	1.763 1.882	38,0 38,0	29.200 28.800	29.000	29.000.000,00 0,22	35	
—	0,2	5,3	2,39	6,04	1.509	880	266	243	1	2.327	1.945	2.251 2.240	60,0 70,0	49.900 47.500	48.700	48.700.000,00 0,37	36	
—	0,0	4,9	1,77	5,31	1.266	506	179	183	2	2.159	1.893	1.989 1.989	50,0 50,0	37.100 37.000	37.050	37.050.000,00 0,29	37	
—	5,8	4,5	2,12	6,57	1.690	428	213	1.176	6	1.769	1.718	1.730 1.771	45,0 45,0	32.400 33.800	33.100	33.100.000,00 0,25	38	
—	1,1	4,8	9,91	7,11	6.811	3.096	997	4.650	5	7.663	7.688	7.169 7.109	64,0 64,0	149.000 146.000	147.500	147.500.000,00 1,14	39	
—	0,0	—	2,65	6,57	2.102	548	265	1.017	4	—	—	—	52,0 52,0	45.100 44.400	44.750	44.750.000,00 0,34	40	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40,0 40,0	67.100 68.000	67.550	67.550.000,00 0,52	41	
—	24,6	—	6,69	3,52	2.066	4.628	670	2.734	5	—	—	—	64,0 64,0	157.000 154.000	155.500	155.500.000,00 1,20	42	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2(3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
43	92270 Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude B	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (94), K, I	7/2012	2013	3.297	7.800	7.800	—	■	■	■
44	92400 Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	21gesch. Hotelgebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	—	■	■	■
45	59800 Lille, Rue de la Chaude Rivière, Rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	—	12/2015	—	3.185	—	—	—	■	■	
46	75008 Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“	5–7gesch. Geschäftskomplex, 2 Untergeschosse, 1 Mezzaningeschoss, Bahnhofanbindung	—	■	—	1/2017	—	6.998	—	—	—	■	■	
47	75001 Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	B		B (83), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	—	■	■	
<b>Irland</b>														
48	Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	—	■	■	■
<b>Niederlande</b>														
49	1016 Amsterdam, Keizersgracht ED 271–287, „5 Keizers“	7gesch. Bürokomplex bestehend aus 5 Gebäuden, teilweise 1 Untergeschoss	B		B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.962	14.962	—	■	■	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>														
<b>Großbritannien</b>														
50	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (83), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■	■
51	London EC1, 160 Aldersgate Street	9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	B		B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	—	■	■	■
52	London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	—	■	■	■
<b>Polen</b>														
53	50–056 Breslau, Ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	7gesch. Bürogebäude bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (81), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.371	16.371	—	■	■	■
54	50–056 Breslau, Ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (88), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	—	■	■	■
55	91–002 Lodz, Ul. Drewnoska 58, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude – teilweise Erbnießbrauchrecht –	E		H/G (95), F, A, B, I	11/2012	2006	205.640	94.249	94.249	—	■	■	■
56	61–871 Posen, Ul. Krolowej Jadwigi 43, „Maraton“	5gesch. Bürogebäude, 2 Staffageschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (92), K, H/G, I, A	6/2017	2016	8.454	26.148	26.148	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4) 5) 6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4) 5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	0,0	—	1,77	3,47	550	1.222	177	768	5	—	—	—	64,3	43.000	43.500	43.500.000,00	43	
—	0,0	—	5,80	4,75	1.680	4.121	583	3.544	7	—	—	—	64,3	44.000	44.000	43.500.000,00	0,33	
—	—	—	2,12	4,85	727	1.394	212	1.458	7	—	—	—	56,3	129.000	129.000	129.000.000,00	44	
—	—	—	2,12	4,85	727	1.394	212	1.458	7	—	—	—	56,3	129.000	129.000	129.000.000,00	0,99	
—	—	—	2,12	4,85	727	1.394	212	1.458	7	—	—	—	—	—	43.774	43.773.795,93	45	
—	—	—	2,12	4,85	727	1.394	212	1.458	7	—	—	—	—	—	—	43.773.795,93	0,34	
—	—	—	10,61	3,20	4.839	5.767	961	8.668	8	—	—	—	—	—	331.790	331.790.333,00	46	
—	—	—	10,61	3,20	4.839	5.767	961	8.668	8	—	—	—	—	—	—	331.790.333,00	2,55	
—	11,6	—	4,48	2,36	2.575	1.907	37	4.445	9	—	—	—	—	—	189.965	189.965.000,00	47	
—	—	—	4,48	2,36	2.575	1.907	37	4.445	9	—	—	—	—	—	—	189.965.000,00	1,46	
—	0,0	—	5,68	4,17	1.157	4.525	621	3.909	7	—	—	8.899	68,3	169.000	167.500	167.500.000,00	48	
—	0,0	—	5,68	4,17	1.157	4.525	621	3.909	7	—	—	8.899	68,3	166.000	167.500	167.500.000,00	1,29	
49,9	43,4	4,2	10,21	7,20	8.584	1.623	110	10.097	9	526	2.834	5.759	60,0	142.000	142.000	142.000.000,00	49	
49,9	43,4	4,2	10,21	7,20	8.584	1.623	110	10.097	9	526	2.834	5.751	60,0	142.000	142.000	142.000.000,00	1,09	
47,9	0,0	5,2	4,26	6,12	2.814	1.448	468	1.477	3	4.472	4.566	4.198	61,0	76.852	74.240	74.239.609,94	50	
47,9	0,0	5,2	4,26	6,12	2.814	1.448	468	1.477	3	4.472	4.566	4.229	61,0	71.628	74.240	74.239.609,94	0,57	
—	0,0	—	14,39	7,08	10.171	4.222	1.439	12.408	8	—	—	—	68,0	215.928	213.606	213.605.758,07	51	
—	0,0	—	14,39	7,08	10.171	4.222	1.439	12.408	8	—	—	—	68,0	211.284	213.606	213.605.758,07	1,64	
—	0,1	4,9	—	—	—	—	—	—	—	8.098	8.043	8.290	54,3	157.883	154.400	154.399.814,25	52	
—	0,1	4,9	—	—	—	—	—	—	—	8.098	8.043	8.126	54,3	150.917	154.400	154.399.814,25	1,19	
—	0,2	5,6	1,32	2,77	33	1.285	133	887	7	3.078	3.208	3.069	66,0	48.400	48.850	48.850.000,00	53	
—	0,2	5,6	1,32	2,77	33	1.285	133	887	7	3.078	3.208	3.069	66,0	49.300	48.850	48.850.000,00	0,38	
—	2,5	4,3	1,95	2,80	37	1.910	197	1.311	7	4.369	4.415	4.394	66,0	68.800	69.100	69.100.000,00	54	
—	2,5	4,3	1,95	2,80	37	1.910	197	1.311	7	4.369	4.415	4.408	66,0	69.400	69.100	69.100.000,00	0,53	
—	2,7	3,7	5,78	1,45	109	5.671	585	2.172	4	25.540	25.606	27.765	47,0	458.000	452.000	452.000.000,00	55	
—	2,7	3,7	5,78	1,45	109	5.671	585	2.172	4	25.540	25.606	27.649	47,0	446.000	452.000	452.000.000,00	3,48	
—	0,0	4,0	1,17	1,82	21	1.147	117	972	8	4.501	4.633	4.348	68,0	61.200	61.150	61.150.000,00	56	
—	0,0	4,0	1,17	1,82	21	1.147	117	972	8	4.501	4.633	4.263	68,0	61.100	61.150	61.150.000,00	0,47	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>														
<b>Polen</b>														
57	00–831	Warschau, Ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	16gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	—	■	■	■
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>														
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
58	1077 WW	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 38.179.914,94 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 38.350.000,00 Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefestraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (87), K, A, I	3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—	■	■	■
59	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 20.042.216,08 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00 Amsterdam, George Gershwinlaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	13gesch. Hotel	H	H	12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■	■
60	10179	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 270.643.358,48 <sup>8)</sup> Beteiligung: 91,00 % erworben am: 15.2.2010 Berlin, Am Alexanderplatz, Grunerstraße 20, „ALEXA“	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (88), K, I, A, F, B	2/2010	2007	26.572	58.031	58.031	—	■	■	■
61	60311	„G & P Aqua Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG“, Frankfurt/Main Gesellschaftskapital: EUR 4.871.226,52 <sup>8)</sup> Beteiligung: 94,90 % erworben am: 20.6.2018 Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Jungkofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	25gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage	—	■	6/2018	—	1.892	—	—	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
0,0	—	—	1,29	3,08	9	1.283	126	1.144	9	—	—	—	59,0 59,0	42.100 42.400	42.250	42.250.000,00 0,33	57	
<b>6.644.785.036,19</b>																		
<b>51,13</b>																		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50.532.884,89 0,39	58	
—	0,0	—	2,83	3,23	—	2.834	567	850	2	—	—	—	66,0 66,0	87.200 88.500	87.850	—	—	
—	—	—	1,01	3,79	12	1.000	101	278	2	—	—	—	—	—	—	31.312.216,58 0,24	59	
—	0,0	—	0,36	0,66	—	359	36	99	2	—	—	—	52,0 52,0	53.600 54.700	54.150	—	—	
—	—	—	14,42	5,33	10.969	3.448	1.503	1.471	1	—	—	—	—	—	—	393.761.590,43 3,03	60	
—	4,5	5,3	—	—	—	—	—	—	—	23.948	22.338	23.816 23.558	48,0 48,0	443.000 443.000	443.000	—	—	
—	—	—	1,72	9,81	120	1.604	87	1.637	9	—	—	—	—	—	—	17.288.148,28 0,13	61	
70,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	81.332	—	—	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
62	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 716.629,37 <sup>8)</sup> Beteiligung: 94,90 % <sup>9)</sup> erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 2 Gebäudeteile, Tiefgarage	E		H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.816	15.816	—	■		
63	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 145.217.692,75 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>10)</sup> erworben am: 20.6.2008 (94,80 %), 1.1.2014 (5,10 %)	4gesch. EKZ, Parkhaus	E		H/G (91), A, I, K	6/2008	2009/2010	52.170	41.666	41.666	—	■	■	■
64	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 398.473.078,74 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000	Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 5gesch. Hotelgebäude, 6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (61), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.595	116.478	5.117	■	■	
65	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 46.498.080,11 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,95 % erworben am: 5.5.2015	7gesch. Bürogebäude, 4 Baukörper, teilweise 2 Dachgeschosse, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	B		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.093	17.093	—	■	■	
66	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 138.081.005,18 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012	9gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (79), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.173	49.173	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26.567.584,39 0,20	62
—	0,1	6,5	—	—	—	—	—	—	—	3.314	3.194	3.181 3.182	42,0 42,0	48.000 50.300	49.150	—	—	—
—	—	—	0,60	0,26	448	152	60	314	—	—	—	—	—	—	—	—	218.151.955,79 1,68	63
—	3,4	2,2	—	—	—	—	—	—	—	14.157	12.852	13.784 12.945	51,0 51,0	225.000 224.000	224.500	—	—	—
—	—	—	1,16	0,21	—	1.162	108	1.004	8	—	—	—	—	—	—	—	653.933.383,96 5,03	64
—	4,1	5,2	—	—	—	—	—	—	—	34.486	34.929	36.121 36.472	48,0 48,0	659.000 668.000	663.500	—	—	—
—	—	—	0,85	1,60	16	839	87	530	7	—	—	—	—	—	—	—	53.547.194,81 0,41	65
—	0,0	2,6	—	—	—	—	—	—	—	3.077	2.899	2.900 2.739	64,0 64,0	53.300 52.800	53.050	—	—	—
—	—	—	2,95	1,92	25	2.928	297	1.063	4	—	—	—	—	—	—	—	141.859.944,57 1,09	66
—	10,3	4,5	0,63	0,44	634	—	63	233	4	7.817	7.571	8.120 8.078	59,0 59,0	143.000 142.000	142.500	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Belgien</b>														
67	„UIR Belgique 2 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 51.528.610,07 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 19.11.2001	Brüssel, 25, rue du Champs de Mars, „Mondrian“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (90), K, I	11/2001	2004	4.194	20.613	20.613	—	■	■	
68	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel <sup>11)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 536.732,87 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,87 % erworben am: 22.3.2001	(siehe Nr. 41) – Erbbaurecht –				3/2001	—	2.920						
<b>Finnland</b>														
69	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 24.524.175,41 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00	Espoo, Rauhalanpuisto 9, „Eventes Business Garden“	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (76), K, I	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	—	■	■	■
70	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 25.569.242,85 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00	Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B	B (90), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	■
<b>Frankreich</b>														
71	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 77.117.528,82 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.300.000,00	Courbevoie/Puteaux, 4 u. 7, place de la Défense, „PCB 1/4“ und „PCB 1/7“, „Maison de la Défense“, 5, place de la Défense, „PCB 1/5“	6gesch. Bürogebäude – Teileigentum (59,90 %) –	B	B (98), H/G, K, A	12/1999 5/2003	1982/1993/ 1998/2005	1.629	13.055	13.055	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.453 4.453	55,0 55,0	90.700 92.600	91.650	85.534.414,15 0,66	67	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	50,0 50,0	1.750 1.200	1.475	1.491.807,57 0,01	68	
—	0,0	—	2,43	6,69	16	2.418	271	904	3	—	—	— —	65,5 65,5	62.000 61.800	61.900	33.766.595,09 0,26	69	
—	0,0	—	2,42	6,30	127	2.294	244	1.138	5	—	—	— —	64,0 64,0	84.100 83.300	83.700	46.006.961,35 0,35	70	
—	5,5	2,0	—	—	—	—	—	—	—	5.892	4.879	5.700 6.043	32,0 32,0	92.100 91.800	91.950	47.569.916,02 0,37	71	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
72	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 467.071.308,37 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B		B (77), H/G, W, K, I, A	4/1999	1913/1988/ 1993	10.955	41.046	34.763	6.283	■	■	■
73	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris <sup>11)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 563.087,59 <sup>8)</sup> Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004													
<b>Italien</b>														
74	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 28.420.996,08 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99 % <sup>10)</sup> erworben am: 24.3.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.770.000,00	2gesch. EKZ, 4 Staffelgeschosse, Tiefgarage	E		H/G (99), B	3/2009	2008	46.800	28.252	28.252	—	■	■	
75	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand <sup>11)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 68.611,56 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2009 Die Gesellschaft hält 1,0 % an „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 74)												
<b>Luxemburg</b>														
76	„K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 30.976.722,84 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00	10gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (50), H/G, K, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	324.912.945,00 2,50	72
—	1,2	2,4	—	—	—	—	—	—	—	24.412	22.081	24.360 24.215	44,0 44,0	520.000 523.000	521.500	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	281.857,62 0,00	73
—	—	—	1,83	1,67	63	1.766	171	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24.058.415,18 0,19	74
—	0,0	10,4	3,16	6,61	2.827	335	316	26	0	4.676	5.123	5.364 4.763	49,0 49,0	47.800 47.800	47.800	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.000,00 0,00	75
—	—	—	0,57	1,78	14	553	57	272	5	—	—	—	—	—	—	—	41.613.852,78 0,32	76
—	2,2	1,7	5,66	9,41	5.665	—	566	2.785	5	3.948	2.882	3.542 3.811	59,0 59,0	59.100 61.300	60.200	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Luxemburg</b>														
77	„K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 34.288.061,93 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.297.000,00													
1246	Luxemburg, rue Albert Borschette 2 – 2 a, „K2 Forte“	6gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (85), K, I	1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■	■
<b>Österreich</b>														
78	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 47.719.470,17 <sup>9)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>10)</sup> erworben am: 10.12.2009													
1020	Wien, Trabrennstraße 4 a – d, „Rund Vier“	1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	B		B (85), K, I, A	12/2009	2009	12.258	24.335	24.335	—	■	■	■
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>														
<b>Schweden</b>														
79	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 102.720.734,32 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 27.1.2016 Gesellschafterdarlehen: SEK 1.078.650.000,00													
16979	Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, H/G	3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—			0,60	1,72	15	589	61	293	5								42.586.700,76 0,33	77
—	0,8	1,8	6,10	9,79	6.104	—	610	3.001	5	3.590	3.059	3.579 3.787	59,0 59,0	61.300 63.400	62.350			
—			2,35	3,29	510	1.836	238	158	1								82.231.053,28 0,63	78
—	0,0	2,7	—	—	—	—	—	—	—	4.978	4.906	4.181 4.169	60,0 60,0	83.300 81.400	82.350			
—			2,53	2,32	27	2.501	247	1.751	7								119.955.114,53 0,92	79
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,0 63,0	224.704 221.823	223.264			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- ung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>														
<b>Tschechien</b>														
80	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 244.135.338,01 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2015 (90 %), 26.2.2016 (10 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 269.310.000,00	5gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (76), B, K, A, I	3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.383	59.383	—	■	■	
11000	Prag, Na Poříčí 1079/3 a, „Palladium“													
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>														

Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften“ in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen (siehe Tabelle Seite 13).

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.  
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

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

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

<sup>3)</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

<sup>4)</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

<sup>7)</sup> 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.

<sup>8)</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

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

<sup>10)</sup> Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

<sup>11)</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>4),5),6)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>4),5)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>4),5)</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>7)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	7,09	2,34	24	7.068	1.619	1.484	6	—	—	—	—	—	—	—	294.869.830,52 2,27	80
—	0,8	3,3	—	—	—	—	—	—	—	32.795	31.826	32.407 31.889	48,0 48,0	603.000 591.000	597.000	—	2.731.844.367,55 21,02	—
																9.376.629.403,74 72,15	—	

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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

<b>Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I</b>		<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>	<b>9.376.629.403,74</b>	<b>72,15</b>

### 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	<b>Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Kurswert EUR (Kurs per 29.3.2019)</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Bankguthaben</b>				510.737.204,35	3,93
<b>II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554<sup>1) 2) 3)</sup></b> (ISIN: DE0007196149)	10.730,8	6.396,3	58.370,8	2.551.387.842,83	19,63
<b>Zwischensumme</b>				<b>3.062.125.047,18</b>	<b>23,56</b>

<sup>1)</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 29.3.2019 bewertet.

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

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

### 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	26.062.162,50	77.047.478,45 9.669.816,98	183.947.371,95	1,42
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	103.579.899,56		819.225.899,56	6,30
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		887.461,86	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	15.500.785,46	116.149.166,69 12.298.361,75	128.447.528,44	0,99
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	4.162.033,07	638.990,31 3.643.263,79	139.510.010,42	1,07
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-35.581.611,33	—	-106.481.611,33	-0,82
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-181.301,72		-24.512.335,83	-0,19
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-25.099.846,82		-166.160.354,58	-1,28
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-4.366.575,19	-1.215.279,87 -20.398.723,88	-38.261.211,61	-0,29
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-2.240.547,04		-379.950.741,81	-2,92
<b>Zwischensumme</b>			<b>556.652.017,07</b>	<b>4,29</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>12.995.406.467,99</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				92,90
Umlaufende Anteile (Stück)				139.884.270

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	365.000.000,00	403.697.165,46	420.774.167,31	-17.077.001,85
PLN	23.000.000,00	5.292.633,14	5.301.127,07	-8.493,93
SEK	2.260.000.000,00	217.106.175,31	216.776.139,62	330.035,69
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>626.095.973,91</b>	<b>642.851.434,00</b>	<b>-16.755.460,09</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	634.997,97	643.671,86

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	12.430.107,27	3.756.217,64

Devisenkurse per Stichtag: 29.3.2019 <sup>1)</sup>		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,8614
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,3043
Schwedische Krone	1 EUR = SEK	10,4137

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

## Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte				Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
GBP	401,6	7,6	90,9	1,5	3,6	6.914,6	0,05
PLN	142,3	0,0	16,2	83,8	0,3	27.720,0	0,21
SEK	2.357,7	0,0	95,9	4,1	1,7	9.385,8	0,07

### 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	21.539,74		21.539,74	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	213.860,19		214.323,76	
7. Erträge aus Investmentanteilen			9.923.036,68	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	10.650.544,78		48.088.812,44	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	13.494.048,46		310.982.194,49	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—		160.137.083,43	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	—		—	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>529.366.990,54</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			–74.479.757,57	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–2.808.644,73	–17.050.124,66		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–3.233.433,56	–37.307.841,69		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–52.885,54	–7.634.510,65		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–1.306.564,74	–12.487.280,57		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–955.875,26		–1.064.736,69	
3. Inländische Steuern			–12.411.076,87	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–4.472.530,27		–12.131.719,39	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–1.312.739,64		–1.662.764,79	
6. Verwaltungsvergütung			–111.630.584,41	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	–9.393,67	–1.886.606,18	–2.658.700,74	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>–216.039.340,46</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>313.327.650,08</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	16.632.188,40		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	—		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	12.430.107,27	12.430.107,27		
<b>Zwischensumme</b>			<b>29.062.295,67</b>	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	– 163,12		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	– 3.759.839,26		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	– 8.644.354,41		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	– 3.756.217,64	– 3.756.217,64		
<b>Zwischensumme</b>			<b>– 16.160.574,43</b>	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>12.901.721,24</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>34.770.585,75</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>360.999.957,07</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			242.883.715,21	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 198.289.593,06	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>44.594.122,15</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>405.594.079,22</b>

### 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

#### Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 0,2 Mio.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 9,9 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 48,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 27,7 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 12,8 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 1,8 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung sowie EUR 1,7 Mio. sonstige Zinserträge auf hinterlegte Sicherheitsleistungen. Den Erträgen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. § 15a UStG in Höhe von EUR 2,3 Mio. stehen Aufwendungen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. § 15a UStG in Höhe von EUR 2,3 Mio. gegenüber.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,6 Mio. auf EUR 311,0 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 39,8 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 18,9 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 12,6 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 7,6 Mio. auf Objekte in Irland, EUR 5,0 Mio. auf Objekte in Belgien, EUR 4,5 Mio. auf Objekte in Spanien und EUR 0,5 Mio. auf Objekte in den Niederlanden.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 68,0 Mio. auf EUR 160,1 Mio.

#### Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,6 Mio. auf EUR 17,1 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 37,3 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 7,6 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 11,0 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 4,0 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 12,5 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 4,7 Mio. und Beratungskosten in Höhe von EUR 2,6 Mio. Den Aufwendungen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. § 15a UStG in Höhe von EUR 2,3 Mio. stehen Erträge aus Vorsteuer-Korrekturen gem. § 15a UStG in Höhe von EUR 2,3 Mio. gegenüber.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 12,4 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 12,1 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio. auf insgesamt EUR 1,7 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 96,0 Mio. blieb mit 0,7 % bis zum 30.6.2018 und 0,8 % ab dem 1.7.2018 des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % (vgl. § 10 Nr. 1 BAB vom 29.3.2019) des Durchschnittwertes des Sondervermögens. Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 15,6 Mio. belastet und lag mit 0,125 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Entnahmesatz von 0,2 %. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 7,2 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,9 Mio. auch negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,6 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 0,2 Mio.

#### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 113,5 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,91 %.

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

## Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 16,6 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 3,8 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 8,6 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 12,4 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 3,8 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR –19,1 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR –6,4 Mio.

## Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 34,8 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteil-erwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fonds-erträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

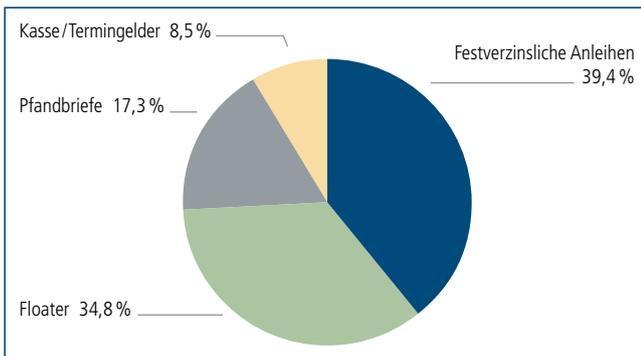


### 1.3.10 Bestand der Liquidität/Kredite

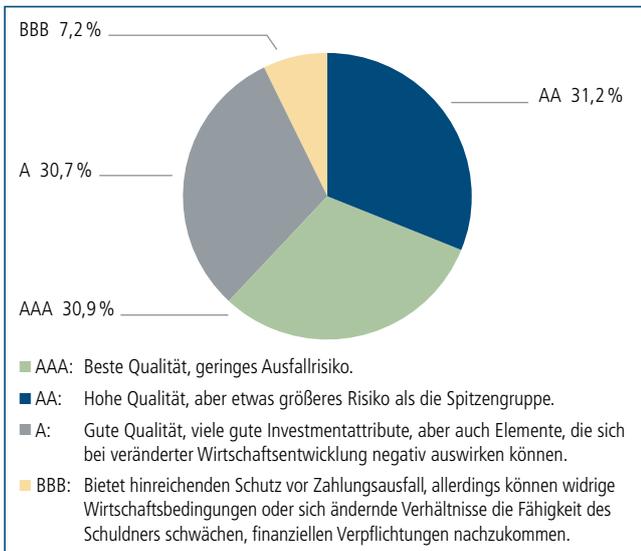
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen.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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2018 bis 31.3.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



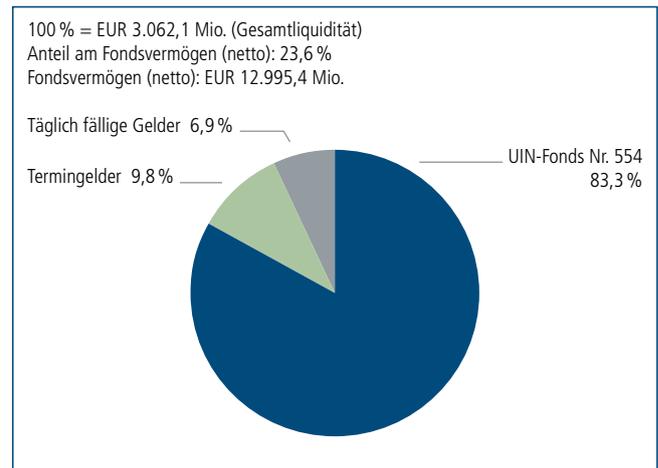
#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,42 %
Durchschnittsrendite	-0,10 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,2 Jahre

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



	Mio. EUR	Performance <sup>1)</sup>	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	210,7	—	-0,16 %
Termingelder	300,0	—	0,00 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.551,4	-0,01 %	—

<sup>1)</sup> Performance seit 1.4.2018 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

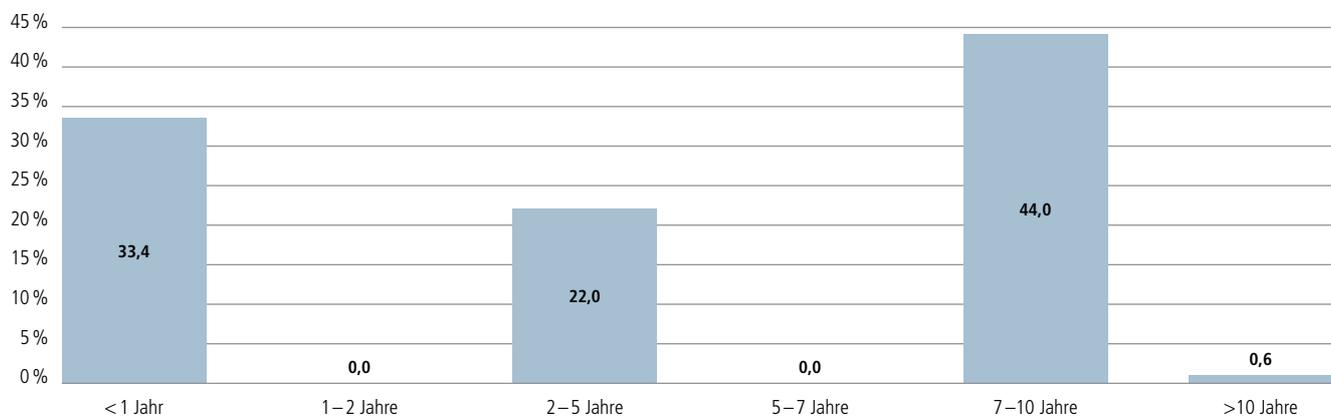
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Inland)	54.898	0,5
EUR-Kredite (Ausland)	70.900	0,7
GBP-Kredite <sup>2)</sup>	35.582	0,4
<b>Summe<sup>3)</sup></b>	<b>161.380</b>	<b>1,6</b>

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

<sup>2)</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 29.3.2019 bewertet.

<sup>3)</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 0,00, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

### Renditekennzahlen in %

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

### Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

### Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 55) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2019. 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 zum Berichtsstichtag 5,4 % (Vorjahr: 5,3 %).

Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,1 % (Vorjahr: 4,3 %).

Ausländische Ertragsteuern und Auflösungen für Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand im Berichtszeitraum um –0,5 Prozentpunkte (Vorjahr: –0,7 Prozentpunkte).

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergab sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte eine währungsbedingte Wertänderung von –0,1 % (Vorjahr: 0,0 %).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 4,9 % (Vorjahr: 4,8 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,0 % (Vorjahr: 0,1 %). Als Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

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

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

Region / Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	1.344,0	13,0
Hamburg	1.217,3	11,8
München	1.501,8	14,5
Rhein-Main	210,6	2,0
Rhein-Ruhr	272,8	2,6
Stuttgart	271,5	2,6
Sonstige deutsche Städte	858,0	8,3
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>5.676,0</b>	<b>54,8</b>
Belgien	160,7	1,6
Finnland	145,6	1,4
Frankreich	1.507,0	14,6
Großbritannien	442,2	4,3
Irland	167,5	1,6
Italien	47,8	0,5
Luxemburg	122,6	1,2
Niederlande	284,0	2,8
Österreich	277,9	2,7
Polen	673,3	6,5
Schweden	223,3	2,2
Tschechien	597,0	5,8
<b>Ausland gesamt</b>	<b>4.648,9</b>	<b>45,2</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>10.324,9</b>	<b>100,0</b>

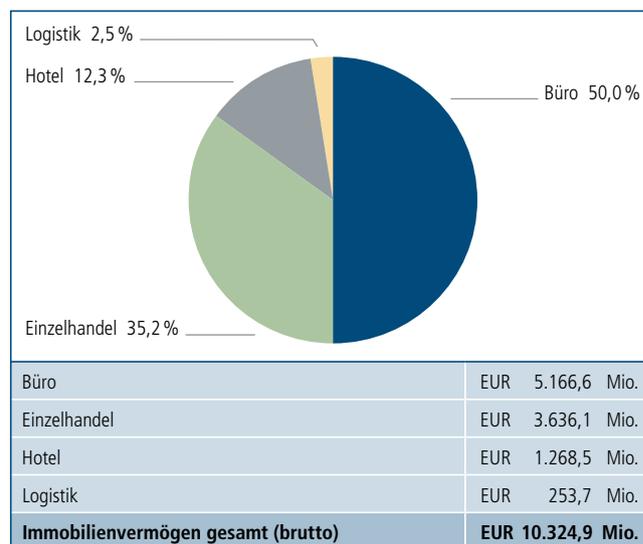
<sup>1)</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	5.977.248.434
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	3.651.408.416
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>9.628.656.850</b>
Liquidität	2.839.724.145
Kreditvolumen	– 120.963.189
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>12.347.417.807</b>

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

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



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

## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	5.676.074.911	160.667.255	1.506.979.129	442.245.182	284.000.000	277.859.225	673.350.000	1.303.713.585	10.324.889.288
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1)</sup>	303.543.531	9.386.633	73.326.740	25.275.509	14.386.738	15.091.018	41.795.627	71.701.206	554.507.002
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	162.689.425	12.549.208	24.297.970	9.053.144	200.000	—	20.401.822	39.969.479	269.161.048
Sonstige positive Wertveränderungen	3.575.744	11.613.591	45.031	25.055	—	—	—	7.971.796	23.231.216
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-8.900.000	—	-9.500.000	—	—	-100.000	-250.000	-15.750.000	-34.500.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-121.901.148	-889.564	-19.204.609	—	—	-979.000	-15.465.127	-18.082.587	-176.522.034
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	153.789.425	12.549.208	14.797.970	9.053.144	200.000	-100.000	20.151.822	24.219.479	234.661.048
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-118.325.404	10.724.027	-19.159.578	25.055	—	-979.000	-15.465.127	-10.110.791	-153.290.818

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

<sup>1)</sup> Projekte anteilig Bautenstand.

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

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	27,9	74,8	96,7	66,6	82,6	27,1	47,7	42,1
Handel / Gastronomie	41,4	4,9	2,0	1,0	4,4	62,5	37,4	34,2
Hotel	16,2	12,3	—	24,7	—	5,5	6,2	12,3
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	7,1	1,4	0,1	1,6	3,3	0,3	1,6	4,5
Kfz	4,2	3,0	0,8	2,3	8,5	1,9	5,4	4,0
Wohnen	1,3	3,1	—	—	—	—	—	1,1
Freizeit	0,5	—	—	—	—	2,2	—	0,4
Andere	1,4	0,6	0,3	3,8	1,2	0,5	1,7	1,3

<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

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

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

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>								
Wohnen	2,2	13,4	—	—	—	—	—	5,5
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	3,3	1,6	19,7	25,0	23,2	38,4	9,1	4,4
Büro	2,2	7,4	0,0	23,2	4,9	0,0	0,2	3,6
Freizeit	0,0	—	—	—	—	8,0	—	3,3
Kfz	2,0	10,7	0,0	4,2	5,5	1,6	0,8	2,7
Handel / Gastronomie	2,5	23,3	0,0	0,0	5,8	2,8	0,0	2,5
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	3,4	0,0	1,8	13,4	0,0	0,0	13,5	5,6
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,9</b>	<b>92,5</b>	<b>100,0</b>	<b>83,2</b>	<b>94,5</b>	<b>97,9</b>	<b>99,5</b>	<b>97,2</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomiettertrag.

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

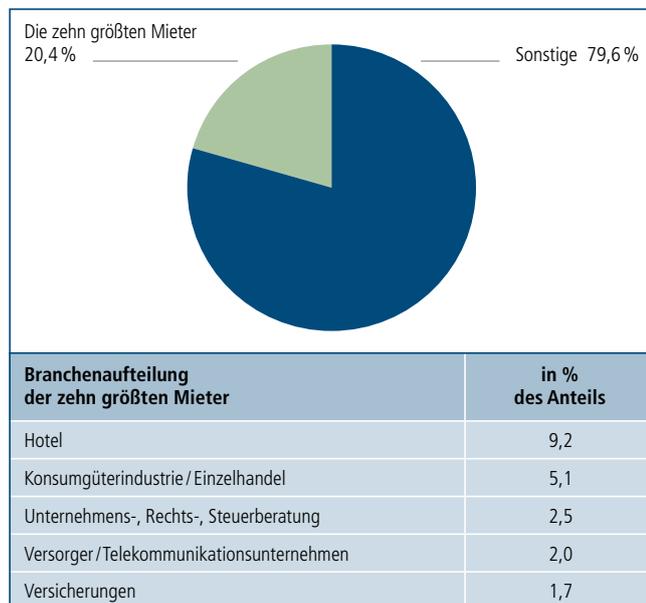
<sup>2)</sup> Nach Mietertrag.

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

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	2,0	1,0	0,0	—	0,0	0,2	0,4	1,3
2019	5,9	15,3	0,1	—	6,9	2,8	13,2	7,4
2020	10,8	5,7	—	—	27,8	3,9	5,1	8,6
2021	7,1	24,8	3,8	—	12,2	30,7	4,6	10,3
2022	9,8	15,6	8,7	10,5	10,3	21,2	11,6	11,6
2023	13,9	0,0	3,8	12,1	9,0	7,7	4,0	9,7
2024	16,6	1,0	20,7	1,8	23,0	2,3	17,6	14,0
2025	6,1	—	5,7	—	0,8	9,3	2,3	4,8
2026	4,6	3,0	6,4	—	5,9	8,3	0,5	4,1
2027	3,3	13,2	—	—	2,4	6,8	2,0	4,2
2028	3,9	4,6	—	—	—	1,0	4,9	3,5
2029+	15,9	15,8	50,8	75,6	1,6	5,7	33,8	20,4

<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

## Zehn größte Mieter (nach Ertrag) <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.





### 1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>875.908.250,38</b>	<b>6,26</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	514.908.293,31	3,68
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	360.999.957,07	2,58
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-582.151.283,38</b>	<b>-4,16</b>
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-17.758.924,76	-0,13
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-564.392.358,62	-4,03
<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>293.756.967,00</b>	<b>2,10</b>

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 361,0 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 514,9 Mio. ist ein Betrag von EUR 875,9 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 17,8 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 564,4 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 293,8 Mio. bzw. EUR 2,10 je Anteil ausgeschüttet.

Am 13.6.2019 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil.

Bis zum 28.6.2019 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlageabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

Hamburg, den 28. Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe

## 2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
Barclays Bank PLC	101.698.700,16
Citigroup Global Markets Limited	107.056.126,38
Commerzbank AG	40.440.921,59
DZ BANK AG	57.677.731,01
Goldman Sachs International	47.931.607,35
Merrill Lynch International Bank Ltd.	288.046.347,51

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	10.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

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

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	92,90
Umlaufende Anteile (Stück)	139.884.270

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote <sup>1)</sup>	0,91 %
Erfolgsabhängige Vergütung und / oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,06 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	15.598.618,55
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,20 %
• davon für die Verwahrstelle	31,27 %
• davon für Dritte	49,53 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2)</sup>	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	9.102.326,89

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

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

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

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

Die tatsächlich erhobene Verwaltungsvergütung des Immobiliensondervermögens wurde auf 0,80 % pro Jahr erhöht.

Den Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Immobiliensondervermögens wurde ein entsprechender Anhang beigelegt, weshalb das Immobiliensondervermögen insgesamt bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens in dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland (UK), Guernsey, Jersey und der Isle of Man investieren darf. Der Anteil, der in einem dieser Staaten höchstens angelegt werden darf, beträgt: maximal 30 % für UK, maximal 10 % für Guernsey, maximal 20 % für Jersey und maximal 10 % für Isle of Man. Die ausgewiesene maximale Quote für UK kommt dabei jedoch erst dann zur Anwendung, sobald UK nicht mehr EU-Mitgliedstaat bzw. EWR-Mitgliedstaat ist.

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

## Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

### Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

#### zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

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

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

#### zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

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

## Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	109,36 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	103,90 %

## 3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Union Investment Real Estate GmbH

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 31. März 2019“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“ und „Organe und Abschlussprüfer“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir

weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen

ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Union Investment Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

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

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

Eschborn / Frankfurt am Main, 28. Juni 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist  
Wirtschaftsprüfer

Braun  
Wirtschaftsprüferin



## 4 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

Der Unilmmo: Deutschland als Publikums-Investmentfonds unterliegt grundsätzlich der Körperschaftsteuerpflicht mit folgenden Einkünften:

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG)
- sonstige inländische Einkünfte i.S.d. § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

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

### Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

### Besteuerung der Anleger

Auf Anlegerebene ist ein pauschaliertes Besteuerungsverfahren vorgesehen. Demnach sind auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen des Investmentfonds, gegebenenfalls Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen steuerpflichtig. Zum Ausgleich der Vorbelastung auf Fondsebene durch Körperschaftsteuer werden Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immo-

bilien oder Immobilien-Gesellschaften im In- oder Ausland investieren (Immobilienfonds), zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt. Vorliegend investiert der Unilmmo: Deutschland laut Verkaufsprospekt fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds sind erfüllt. Da der Unilmmo: Deutschland seinen Investitionsschwerpunkt im Inland hat, werden auf Anlegerebene 60 % der Erträge aus Investmentfonds freigestellt (30 % für Zwecke der Gewerbesteuer).

### Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

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

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

Basiszins (2019)	0,520 %
70 % vom Basiszins	0,364 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang	EUR 92,36
= Basisertrag	EUR 0,3362 <sup>3)</sup>
Basisertrag	EUR 0,3362
./. Ausschüttung je Anteil	EUR 2,10
= Vorabpauschale	EUR 0,00

<sup>1)</sup> Hinweis: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden.

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

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

### **Information zu den steuerlichen Folgen von Ausschüttungen/Vorabpauschalen privater Anleger**

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

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

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

### **Information zu den steuerlichen Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen privater Anleger**

Werden Anteile an einem Investmentfonds von einem Privatanleger veräußert, unterliegt ein Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns aus Anteilen werden Vorabpauschalen gewinnmindernd berücksichtigt.

### **Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen**

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot)

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

### **Information zur Kirchensteuer**

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

### **Information zur Erbschaftsteuer**

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

### **Information zu Verkehrsteuern**

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

## **Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger**

### **Besteuerung von Immobilien in Österreich**

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der

Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,- in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2019 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0725 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich.

Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

### 3 %-Steuer in Frankreich

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



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

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

schen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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



## 5 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO  
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:  
EUR 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

### Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:  
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

### Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Mergenthalerallee 3–5  
65760 Eschborn

### Geschäftsführung

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

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

### Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Dortmund

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

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mainz

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

Peter Gellner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt / Main  
(seit 1.7.2018)

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Stuttgart  
(bis 30.6.2018)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Düsseldorf  
(bis 30.6.2018)

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

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München  
(seit 1.7.2018)

## Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige, Königstein / Taunus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



← Mairie du 1<sup>er</sup>  
4 Place du Louvre



Poste de Police



Hôtel des Postes



Eglise S<sup>T</sup> EUSTACHE



Forum des HALLES

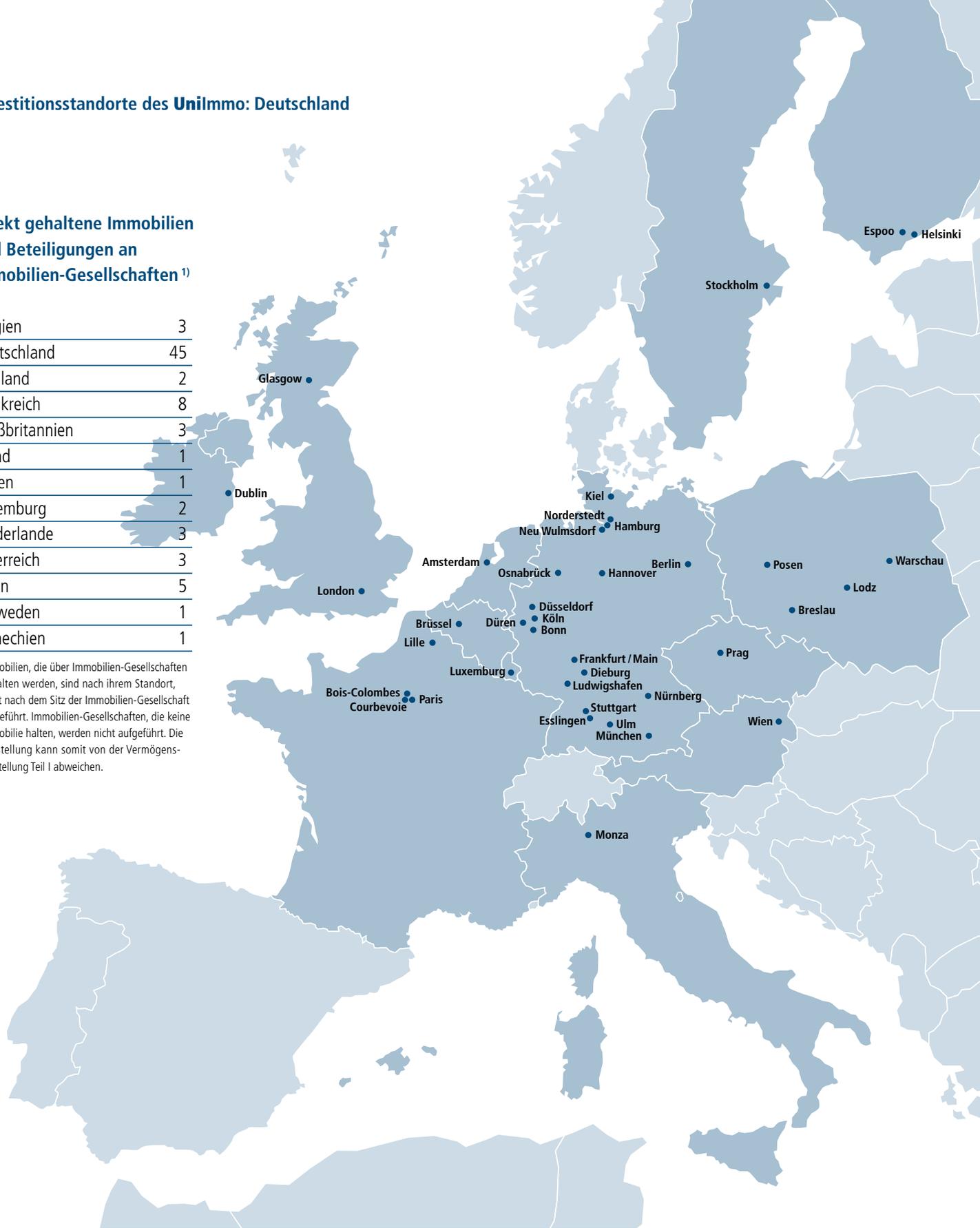


## Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland

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

Belgien	3
Deutschland	45
Finnland	2
Frankreich	8
Großbritannien	3
Irland	1
Italien	1
Luxemburg	2
Niederlande	3
Österreich	3
Polen	5
Schweden	1
Tschechien	1

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



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

000276 06.19/35.000