

# Unilmmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30. September 2019

 **Union  
Investment**



## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550		
ISIN: DE0009805507		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>31.3.2019</b>
Fondsvermögen (netto)	EUR 13.172,6 Mio.	EUR 12.995,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup>	EUR 10.458,5 Mio.	EUR 10.327,3 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 6.834,5 Mio.	EUR 6.650,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup>	EUR 3.624,0 Mio.	EUR 3.676,9 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	59	57
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	22 <sup>3)</sup>	23 <sup>4)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5)</sup>	EUR 1.414,4 Mio.	EUR 1.648,6 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 3.132,8 Mio.	EUR 3.062,1 Mio.
Freie Liquidität	EUR 1.718,3 Mio.	EUR 1.413,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	1,0 %	1,0 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,4 %	97,2 %
Ausgabepreis	EUR 96,87	EUR 97,55
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 92,26	EUR 92,90
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>6)</sup>	4	4
Verkäufe <sup>6)</sup>	2	1
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 265,1 Mio. <sup>7)</sup>	EUR 676,7 Mio. <sup>8)</sup>
Ausschüttungsstichtag	—	13.6.2019
Ausschüttung je Anteil	—	EUR 2,10
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)	—	EUR 0,8400
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	—	EUR 0,2100

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

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

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

<sup>4)</sup> Davon drei 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> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 15.

<sup>7)</sup> Zeitraum 1.4.2019–30.9.2019.

<sup>8)</sup> Zeitraum 1.4.2018–31.3.2019.

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

# Halbjahresbericht\*

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

## Inhalt

<b>1 Bericht der Geschäftsführung</b> . . . . .	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr . . . . .	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte . . . . .	5
1.1.2 Risikobericht . . . . .	10
1.1.3 Anteilwert. . . . .	11
1.1.4 Fondsvermögen (netto) . . . . .	11
1.1.5 Anlegerstruktur . . . . .	13
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften . . . . .	13
1.1.7 Immobilienaktivitäten . . . . .	14
1.2 Ausblick . . . . .	18
1.3 Zahlen, Daten, Fakten . . . . .	21
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung . . . . .	22
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . . .	23
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I . . . . .	26
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II . . . . .	46
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III . . . . .	46
1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite . . . . .	48
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen . . . . .	50
<b>2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> . . . . .	53
<b>3 Organe</b> . . . . .	56



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

Fotos in diesem Bericht:  
Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“ (Niederlande)

ClimatePartner<sup>®</sup>  
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.

\* Zeitraum 1.4.2019 – 30.9.2019

# 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 erste Geschäftshalbjahr 2019/2020 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 30.9.2019 bei 3,1 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag: 30.9.2018) hatte der Anlageerfolg 2,7 % 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 78 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 12 europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 56 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (50,1 %), Einzelhandel (34,8 %) und Hotel (12,5 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Über regelmäßige Sparpläne ergab sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftshalbjahr ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage der Ausschüttung und Ertragsausgleich von EUR 265,1 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 143,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Anfang des Geschäftsjahres um 1,4 % von EUR 12.995,4 Mio. auf EUR 13.172,6 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.718,3 Mio., was 13,0 % 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 Immo-

bilienmarktes zu partizipieren. Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb von verbleibenden Gesellschaftsanteilen an einem Bestandsobjekt in Berlin, einem Bestandsobjekt in Lodz (Polen) sowie einer Büroimmobilie in München und einer Projektentwicklung in Glasgow (Großbritannien) weiter ausgebaut. Insgesamt wurden rund EUR 198 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert. Das positive Marktumfeld wurde zudem genutzt, um das Bestandsportfolio durch zwei Verkäufe weiter zu optimieren.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,4 %. 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 in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019/2020 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

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

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

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

## 1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

#### Deutsche Büromärkte

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

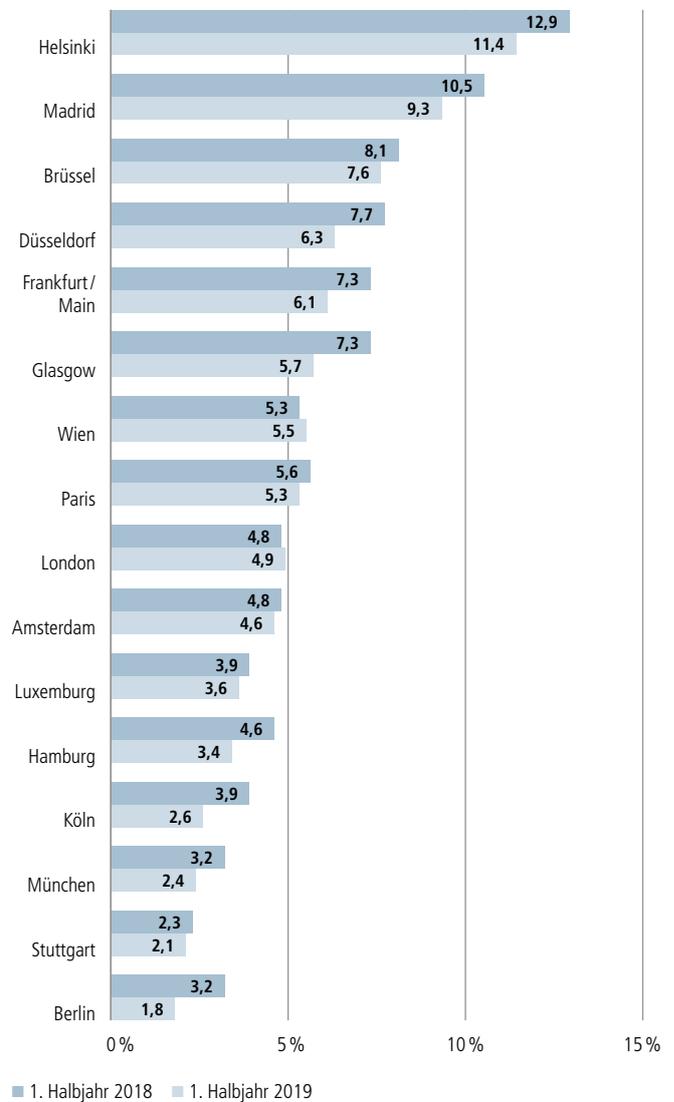
#### Europäische Büromärkte

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

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die meisten europäischen Standorte profitierten von niedrigen oder weiter rückläufigen Arbeitslosenquoten und einer guten Nachfrage der Konsumenten. In gut positionierten Shopping-Centern sowie in den städtischen 1a-Lagen gab es eine robuste Flächennachfrage seitens der Einzelhändler. Dämpfend auf die

### Internationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Stimmung wirkte sich aber weiterhin das Wachstum des Onlinehandels aus. Allerdings haben mittlerweile viele stationäre Händler einen eigenen Online-Vertriebskanal etabliert. Steigende Einzelhandelsspitzenmieten konnten auf Jahressicht u. a. in Budapest, Lyon und Prag beobachtet werden. In vielen Metropolen zeigten sich die Einzelhandelsmieten aber stabil und in einigen belgischen, britischen und niederländischen Städten wurden rückläufige Einzelhandelsmieten registriert.

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





## Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

Die deutschen Hotelmärkte zeigten in der ersten Jahreshälfte 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Düsseldorf und München stiegen die Zimmerbelegungsraten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, während Frankfurt/Main und Hamburg Rückgänge bei der Auslastung zu verzeichnen hatten. In der Main-Metropole fanden einige wichtige Messen, wie die ACHEMA – Weltforum und Internationale Leitmesse der Prozessindustrie, im Jahr 2019 turnusgemäß nicht statt, was sich negativ auf die Buchungszahlen auswirkte. In der Hansestadt hingegen war die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots für den Rückgang der Auslastung verantwortlich. Im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Hotelstandorte ging die Zimmerauslastung im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte zurück. Dennoch stiegen die Zimmerpreise im Jahresvergleich um durchschnittlich

2,4 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) im Mittel über die fünf großen deutschen Standorte um 2,1 %, wobei insbesondere München und Berlin mit 12,6 % bzw. 7,3 % ein deutliches Plus verbuchen konnten.

## Immobilien-Investitionsmärkte

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

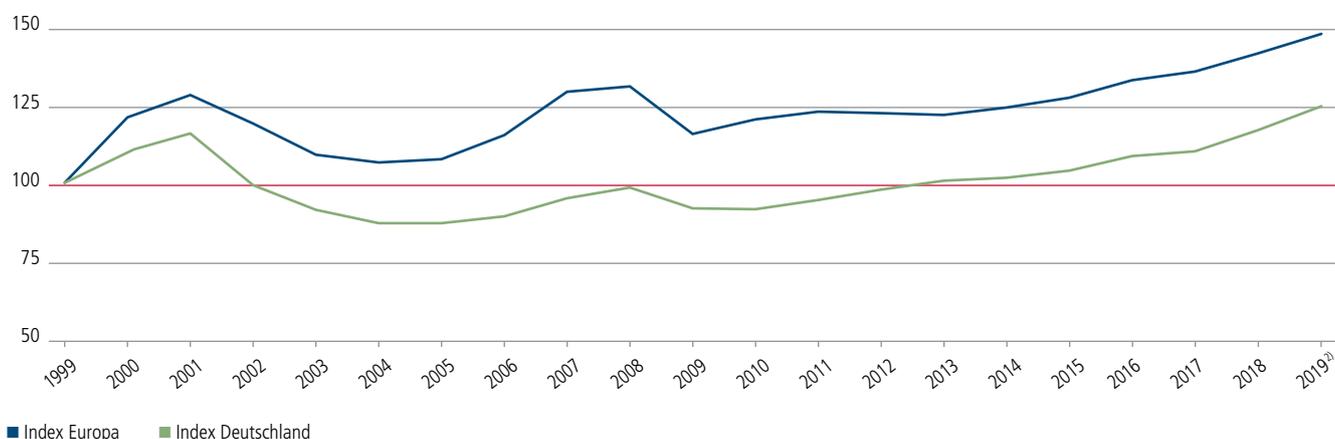
In Europa erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien bis zur Jahresmitte 2019 einen Wert von rund EUR 96 Mrd., womit das Investitionsvolumen um 14,8 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

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

## Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) aufgrund schlechter Konjunkturdaten im Euro-Raum von einem zunächst angedachten restriktiveren geldpolitischen Kurs wieder verabschiedet. Im September 2019 wurden angesichts der

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



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

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

<sup>2)</sup> Stand: Juni 2019.

schwachen Konjunktorentwicklung zahlreiche unterstützende geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Allerdings herrschte im EZB-Rat Uneinigkeit hinsichtlich der Geldpolitik. Kontrovers wurden vor allem die Anleihekäufe diskutiert. Der Einlagensatz für Geschäftsbanken bei der EZB lag zuletzt bei  $-0,5\%$ . Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel im Berichtszeitraum von ca.  $-0,1\%$  auf  $-0,6\%$ . Ebenso gingen auch die Renditen der Staatsanleihen

Italiens, das durch den Haushaltsstreit mit Brüssel lange die Schlagzeilen beherrschte, deutlich zurück. Insgesamt gewannen europäische Staatsanleihen nach dem iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum jedoch  $7,3\%$  hinzu.

Die US-Notenbank Fed läutete Ende Juli 2019 die geldpolitische Wende in den USA ein und senkte erstmals seit zehn Jahren die



Zinsen um 0,25 %. Im September erfolgte im Rahmen einer verstärkt datenabhängigen Bewertung der US-Wirtschaft eine erneute Leitzinssenkung um weitere 0,25 %, auch wenn die US-Notenbanker im Gremium geteilter Meinung bezüglich der Zinspolitik waren. Die Rendite zehnjähriger US-Schatzanweisungen fiel im Berichtshalbjahr von 2,4 % auf zuletzt 1,7 %. Damit lagen die zehnjährigen Zinssätze zeitweise unter denen für zweijährige Papiere. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Treasuries im Berichtszeitraum ca. 5,8 % hinzu.

Europäische Unternehmenspapiere gerieten angesichts stark rückläufiger Renditen an den Staatsanleihenmärkten verstärkt ins Blickfeld vieler Marktteilnehmer. Einhergehend mit dem allgemeinen Renditeverfall sowie weitgehend soliden Wirtschaftsdaten konnten europäische Firmenanleihen im Berichtszeitraum deutlich hinzugewinnen. Unterstützend wirkte hierbei auch die Aussicht auf mögliche Wertpapierankäufe der EZB, die dann letztlich auch beschlossen wurden. Bezogen auf den ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewann der Gesamtmarkt rund 3,5 % hinzu. Die Risikoprämien schwankten deutlich, blieben aber insgesamt über das Berichtshalbjahr betrachtet im Durchschnitt nahezu unverändert.

### 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 Anteilpreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

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

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

#### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: 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.

#### 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

Wertpapierspezialfonds 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 und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

## 1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 30.9.2019 EUR 92,26, der Ausgabepreis EUR 96,87. Unter Berücksichtigung der am 13.6.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 auf EUR 1,46 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 3,09% (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

## 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 139.884.270 am 31.3.2019 auf 142.776.421 am 30.9.2019 zu. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 3.923.236 Anteile im Wert von EUR 360,2 Mio. ausgegeben und 1.031.085 Anteile in Höhe von EUR 95,1 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 13.6.2019 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 293,8 Mio. (inkl. Ausschüttungsausgleich) wurden EUR 202,6 Mio. oder 68,8% wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 265,1 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.995,4 Mio. auf EUR 13.172,6 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 1,4%.

## Entwicklung des Unilmmo: Deutschland

	30.9.2019 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.834,5	6.644,8	+ 189,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	2.763,7	2.731,8	+ 31,9
Liquiditätsanlagen	3.132,8	3.062,1	+ 70,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.070,6	1.272,0	- 201,4
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	629,1	715,3	- 86,2
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>13.172,6</b>	<b>12.995,4</b>	<b>+ 177,2</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	142,8	139,9	+ 2,9

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



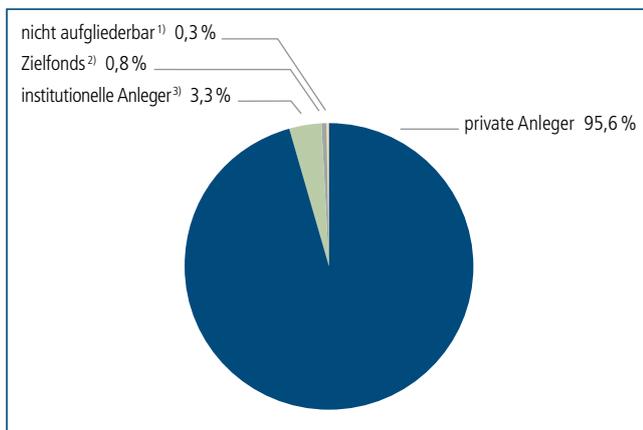
# 5 KEIZERS

## 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 30.9.2019 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in 22 Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 101 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 %

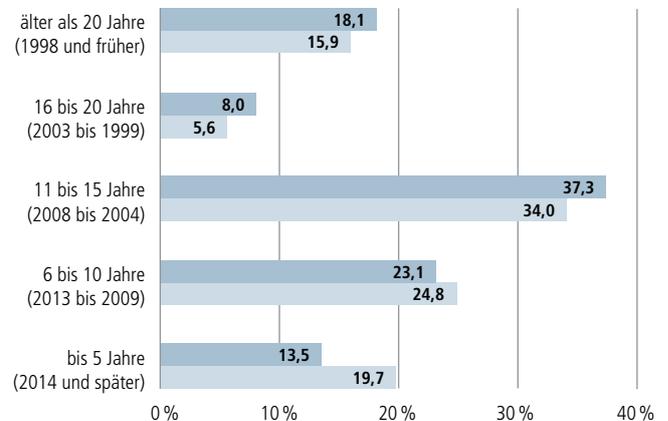
- <sup>1)</sup> 0,3 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur nicht aufgedgliedert werden.  
<sup>2)</sup> Per 30.9.2019 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in 22 Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 101 Mio. enthalten. Dies 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 2,8 % von EUR 6.644,8 Mio. auf EUR 6.834,5 Mio. Es setzt sich am 30.9.2019 aus 59 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 22 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 2.763,7 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich vier Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 134,4 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.801.

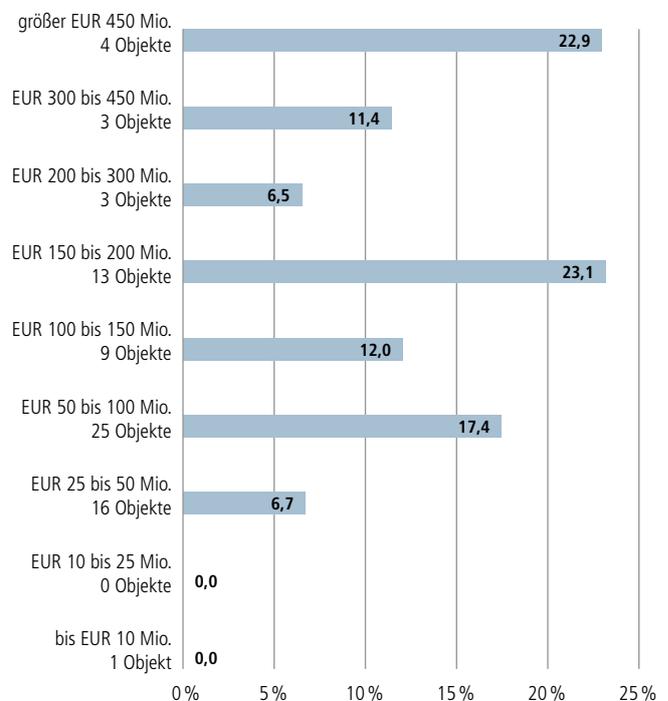
## Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



- Objekalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1)</sup>  
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2)</sup>

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

## 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.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres von insgesamt 2.082.424 m<sup>2</sup> auf 2.072.278 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,4 % des Miettrages bzw. 96,6 % der Gesamtnutzfläche.

### 1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb von verbleibenden Gesellschaftsanteilen an einem Bestandsobjekt in Berlin und einer Bestandsimmobilie in Lodz (Polen) sowie dem Ankauf einer Büroimmobilie in München und einer Projektentwicklung in Glasgow (Großbritannien) weiter ausgebaut. Insgesamt wurden rund EUR 198 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert.

Aus strategischen Gründen nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in Belgien und Italien zum Verkauf einer Büroimmobilie sowie eines Shopping-Centers. Die Verkaufspreise lagen über dem letzten ermittelten Sachverständigenwert.

#### Immobilienentwicklungen

##### 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 Quartiersentwicklung „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, „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 liegt der Fertigstellungsgrad bei 95 %. Die Vorvermietungsquote liegt bei rund 90 %.

#### Ankäufe

##### Berlin, „ALEXA“ (9%-Anteil)

Am 31.7.2019 wurde der Ankauf eines neunprozentigen Anteils am Shopping-Center „ALEXA“ in Berlin beurkundet. Seit dem Jahr 2010 hatte der Unilmmo: Deutschland bereits einen Anteil von 91 % an dem Objekt gehalten. Das „ALEXA“ bringt Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebote auf einer Mietfläche von rund 58.000 m<sup>2</sup> am Berliner Alexanderplatz zusammen. Der wirtschaftliche Übergang des zusätzlichen neunprozentigen Anteils an der Objektgesellschaft erfolgte am 1.8.2019.

##### Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“

Am 20.6.2019 wurde der Ankauf der projektierten Hotelimmobilie „Custom House Glasgow Hotels“ in Glasgow (Großbritannien) beurkundet. Auf dem Grundstück des historischen Custom House

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

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 30.9.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 31.3.2019	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Fonds in % zum 30.9.2019
50	Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“	42,96	43,36	5.715	0,38

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

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

in der Clyde Street entsteht eine Hotelimmobilie, die den denkmalgeschützten Bestand einbindet und um einen modernen Neubau ergänzt wird. Zur Fertigstellung, die für Herbst 2021 geplant ist, soll das Gebäude über 465 Hotelzimmer verfügen. Diese verteilen sich auf ein Clayton Hotel mit 303 Zimmern und ein Adagio Aparthotel mit 162 Zimmern. Die Zimmer im 16-geschossigen Clayton Hotel werden im Schnitt rund 25 m<sup>2</sup> groß sein, die Apartments des Adagio Aparthotels werden eine durchschnittliche Größe von rund 30 m<sup>2</sup> haben. Beide Hotels werden separate Eingänge haben. Der wirtschaftliche Übergang der Projektentwicklung erfolgte am 2.7.2019.

#### Lodz, „Cinema City“

Am 9.8.2018 wurde der Ankauf der „Cinema City“ auf dem Gelände des Shopping-Centers „Manufaktura“ in Lodz (Polen) beurkundet. Bei dem Ankaufsobjekt handelt es sich um ein modernes Multiplex-Kino mit 15 Sälen und einer Mietfläche von rund 7.400 m<sup>2</sup>. Die 15 Kinosäle der Cinema City bieten Platz für insgesamt 3.100 Besucher. Die Ausstattung des 2006 eröffneten Multiplex-Kinos wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich heute auf dem neuesten Stand der Technik. Seit dem Ankauf ist das Objekt „Cinema City“ in die Wirtschaftseinheit „Manufaktura“ eingegangen, die sich seit dem Jahr 2012 im Fonds befindet. Der wirtschaftliche Übergang des Multiplex-Kinos erfolgte am 8.4.2019.

#### München, Rosenheimer Straße 112 – 114

Am 29.9.2016 wurde der Ankauf einer projektierten Büroimmobilie im Stadtteil Haidhausen im südöstlichen Stadtkern von

München beurkundet. Mieter des Objekts mit rund 10.500 m<sup>2</sup> Mietfläche ist die Industrie- und Handelskammer (IHK) München und Oberbayern. Zum Gebäude gehören außerdem rund 80 Pkw-Stellplätze. Über die Haltestelle Orleansstraße und den nahe gelegenen Bahnhof München-Ost ist die Immobilie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der wirtschaftliche Übergang des Neubaus erfolgte am 16.8.2019.

#### Verkäufe

##### Brüssel, „Mondrian“

Am 17.7.2019 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Mondrian“ mit der Adresse 25, rue du Champ de Mars, in Brüssel (Belgien) beurkundet. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 20.600 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2001 im Status der Projektentwicklung erworben und nach der Fertigstellung im Jahr 2004 für einen Zeitraum von rund 15 Jahren im Bestand des Unilmmo: Deutschland gehalten. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Sachverständigenwert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 17.7.2019.

##### Monza, „Centro Commerciale Auchan di Monza“

Am 28.5.2019 wurde der Verkauf der Einzelhandelsimmobilie „Centro Commerciale Auchan di Monza“ in Monza (Italien) beurkundet. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 28.300 m<sup>2</sup> wurde zuvor für einen Zeitraum von etwas mehr als zehn Jahren

### 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>			
33	München, Rosenheimer Straße 112 – 114	8/2019	61,1
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>			
51	Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“	7/2019	15,0 <sup>3)</sup>
57	Lodz, „Manufaktura“ (Zukauf „Cinema City“)	4/2019	20,9
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
62	Berlin, „ALEXA“ (Zukauf 9%-Anteil)	8/2019	39,9
<b>Verkäufe</b>			
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
	„UIR Belgique 2 S.A.“, Brüssel Brüssel, „Mondrian“	7/2019 7/2019	— 104,5
	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand Monza, „Centro Commerciale Auchan di Monza“	— 5/2019	— 47,8

<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.

im Bestand des Unilmmo: Deutschland gehalten. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 28.5.2019.

### Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Im Berichtszeitraum haben ausschließlich Immobilienaktivitäten mit unmittelbarem Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden. Das im Jahr 2017 beurkundete Hamburger Hotel wird voraussichtlich Anfang des vierten Quartals 2019 fertiggestellt und in den Bestand übergehen.

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

### Vermietungssituation

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 betrug die Vermietungsquote 96,4 %. Insgesamt wurden 42.759 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu- und nachvermietet, davon 21.935 m<sup>2</sup> aus Leerstand und 20.824 m<sup>2</sup> durch die Verlängerung von Bestandsverträgen.

Nach Fertigstellung der Büro-Projektentwicklung „EKLA Business“, Lille (Frankreich) konnte der erste Mietvertrag über 8.812 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Die verbleibenden rund 40 % Leerflächen werden aktuell im Rahmen der Mietgarantie vermarktet. Im Shopping-Center „Manufaktura“, Lodz (Polen) wurden insgesamt 6.653 m<sup>2</sup> neu- und nachvermietet. 2.491 m<sup>2</sup> entfielen dabei auf die Verlängerung mit einem Textilunternehmer. Im „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“, München wurden mehrere Verträge mit insgesamt 5.104 m<sup>2</sup> abgeschlossen. 79 % der Vermietungsleistung im „CityQuartier Paris-Trocadéro“, Paris (Frankreich) entfielen auf die Verlängerung des Hauptmieters über 3.716 m<sup>2</sup>, der nunmehr seit 21 Jahren im Objekt ansässig ist. Größter Einzelvertrag des Flächenumsatzes von insgesamt 4.589 m<sup>2</sup> im „CityQuartier DomAquaree“, Berlin war die Verlängerung eines Büromieters über 3.934 m<sup>2</sup> durch seine vorzeitige Optionsausübung.

Weitere größere Vermietungserfolge konnten in den Objekten „Chilehaus“, Hamburg über 2.134 m<sup>2</sup>, „Wandsbek Quarrée“, Hamburg über 1.970 m<sup>2</sup>, „ALEXA“, Berlin über 1.297 m<sup>2</sup> und „Sophienhof“, Kiel über 1.061 m<sup>2</sup> erzielt werden.

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

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

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

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

### Nachhaltigkeit

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

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

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope 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, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und 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 Immobilien-

management, 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 November 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe



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

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

## 1.3.1 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)	429.508.196,72	6.287.258.196,72		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	134.200.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	15.008.756,40	413.090.540,70		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	444.516.953,12		6.834.548.737,42	51,88
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 34–45)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	112.863.714,30	2.763.440.468,74		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	266.457,62		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	112.863.714,30		2.763.706.926,36	20,98
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 46, 48)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	47.856.398,71	483.306.696,38		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.649.449.169,37		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	47.856.398,71		3.132.755.865,75	23,78
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 46)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	11.749.708,10	73.526.242,78		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	100.638.172,81	795.971.255,94		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	904.474,89		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	111.895.360,94 12.150.659,11 15.285.986,52	124.046.020,05		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	10.444.027,51	76.162.056,15		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	138.117.894,94		1.070.610.049,81	8,13
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>13.801.621.579,34</b>	<b>104,77</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 46, 48–49)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–34.652.345,96	–105.552.345,96		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–226.635,63	–7.553.803,41		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–18.743.719,21	–93.788.488,00		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–4.308.509,79	–26.495.977,96		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–57.931.210,59		–233.390.615,33	–1,77
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	1.870.311,19		–395.680.129,50	–3,00
<b>Summe Schulden V.–VI.</b>			–629.070.744,83	–4,77
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>13.172.550.834,51</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				92,26
Umlaufende Anteile (Stück)				142.776.421

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

### 1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im letzten Geschäftshalbjahr um EUR 184,2 Mio. auf EUR 6.834,5 Mio. Hierin sind drei Immobilienankäufe, die Wertfortschreibung sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 906,2 Mio. auf Frankreich, EUR 692,7 Mio. auf Polen, EUR 444,5 Mio. (GBP 393,2 Mio.) auf Großbritannien, EUR 169,0 Mio. auf Irland, EUR 142,0 Mio. auf die Niederlande und EUR 67,2 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 31,9 Mio. auf EUR 2.763,7 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immo-

bilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 15 und Seite 26 ff.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 70,7 Mio. auf EUR 3.132,8 Mio. Davon sind EUR 903,1 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 464,6 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 46,8 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.718,3 Mio. und entspricht damit 13,5 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 98,1 Mio. auf EUR 2.649,4 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“ verringerten sich um EUR 201,4 Mio. auf EUR 1.070,6 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 54,1 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 8,3 Mio. Mietforderungen und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 9,8 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 61,7 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich im Wesentlichen durch Rückzahlung eines Gesellschaftdarlehens um insgesamt EUR 23,3 Mio. auf EUR 796,0 Mio. Die Position „Zinsansprüche“ enthält abgegrenzte Zinsansprüche aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und aus Termingeldanlagen.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden u. a. Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 28,5 Mio. und Forderungen aus Vorlaufkosten in Höhe von EUR 17,3 Mio. ausgewiesen. Daneben bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 14,5 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 4,9 Mio. und aus unrealisierten Gewinnen aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 2,7 Mio. Zum 30.9.2019 bestehen Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,4 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 47 zu entnehmen. Außerdem ist eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 86.685,89), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 105,6 Mio. (davon entfallen EUR 70,9 Mio. auf die Niederlande und GBP 30,7 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 Devisenkurschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 9,5 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 Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 7,3 Mio.) und Sicherheitseinhalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 61,7 Mio., aus Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 14,3 Mio. und aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 7,5 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 10,8 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 9,0 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland und Finnland (EUR 4,9 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilschein-geschäften (EUR 1,3 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften 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 204,6 Mio.) und auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 155,3 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 15,0 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 4,4 Mio.), Prozesskosten (EUR 3,3 Mio.), externe Verwalter (EUR 3,0 Mio.), Verkaufskosten (EUR 1,9 Mio.), für aus- und inländische Einkommensteuern (EUR 1,3 Mio.) sowie Rechtsstreitigkeiten (EUR 0,1 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 eines 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, ratiertlich 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.



### 1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <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
<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 (58), H/G, H, A, K, I, 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-Liebkecht-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 Staffelsechossen, 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	17.715	17.715	—	■	■
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	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
■	—	6,3	6,75	5,76	5.430	1.322	339	1.923	3	6.331 6.452	48,5 48,5	136.000 138.000	137.000	137.000.000,00 1,04	1	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	37,5 50,0	187.000 188.000	187.500	187.500.000,00 1,04	2	
■	—	0,8	—	—	—	—	—	—	—	18.241 18.936	60,5 60,5	375.000 377.000	376.000	376.000.000,00 2,85	3	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	56,5 56,5	28.400 27.100	27.750	27.750.000,00 0,21	4	
■	—	0,0	7,61	7,25	6.153	1.457	383	4.536	7	— —	49,5 49,5	108.000 110.000	109.000	109.000.000,00 0,83	5	
■	—	0,0	5,53	6,30	4.467	1.067	283	2.399	5	— —	63,5 63,5	126.000 127.000	126.500	126.500.000,00 0,96	6	
	—	—	1,06	1,59	0	1.061	9	1.052	10	— —	— —	— —	66.936	66.936.265,00 0,51	7	
■	—	0,0	5,22	7,62	3.517	1.700	264	2.550	6	— —	45,5 45,5	81.500 82.000	81.750	81.750.000,00 0,62	8	
	—	6,1	5,69	8,39	4.498	1.192	285	4.128	8	4.219 4.256	45,5 45,5	67.200 66.900	67.050	67.050.000,00 0,51	9	
	—	0,4	2,34	6,52	1.764	579	117	959	5	— —	49,5 49,5	42.700 41.900	42.300	42.300.000,00 0,32	10	
	—	30,2	2,25	5,03	1.659	593	113	506	3	2.758 2.560	53,5 53,5	45.900 44.400	45.150	45.150.000,00 0,34	11	
■	—	2,2	3,41	6,33	2.713	701	161	779	3	3.164 3.077	60,5 60,5	54.200 53.700	53.950	53.950.000,00 0,41	12	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
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	22.932	22.932	—	■	■
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	—	■	■
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 (69), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.705	28.522	5.183	■	■
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 (83), 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 (82), B	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.945	56.945	—	■	■
22	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	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	39.961	39.961	—	■	■
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	43.480	38.668	4.812	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
■	—	2,9	5,74	6,80	4.335	1.409	288	3.115	6	5.324 5.337	52,5 52,5	91.100 91.000	91.050	91.050.000,00 0,69	13
■	—	0,0	2,03	4,61	490	1.544	112	767	4	— —	55,5 55,5	54.700 54.500	54.600	54.600.000,00 0,41	14
■	—	0,0	2,40	5,89	1.722	679	121	781	4	— —	52,5 52,5	49.100 50.100	49.600	49.600.000,00 0,38	15
	—	0,2	—	—	—	—	—	—	—	6.201 6.231	54,5 54,5	114.000 115.000	114.500	114.500.000,00 0,87	16
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	14.777 15.179	62,5 62,5	309.000 319.000	314.000	314.000.000,00 2,38	17
	—	6,2	9,72	5,90	7.672	2.052	204	204	1	10.585 10.612	40,5 40,5	180.000 180.000	180.000	180.000.000,00 1,37	18
■	—	2,1	4,47	6,00	3.517	958	228	761	2	4.005 4.153	61,5 61,5	82.800 85.300	84.050	84.050.000,00 0,64	19
	—	16,1	3,67	6,10	2.825	844	140	140	1	3.540 3.483	48,5 48,5	64.500 64.200	64.350	64.350.000,00 0,49	20
	—	1,0	4,01	7,19	2.571	1.434	202	1.109	3	— —	37,5 37,5	59.800 59.600	59.700	59.700.000,00 0,45	21
	—	6,7	—	—	—	—	—	—	—	12.982 12.574	35,5 35,5	194.000 198.000	196.000	196.000.000,00 1,49	22
■	—	0,0	3,97	7,12	2.555	1.419	200	2.064	6	— —	44,5 39,5	65.200 67.600	66.400	66.400.000,00 0,50	23
	—	0,0	2,61	6,34	1.996	618	132	1.250	6	2.829 2.829	30,0 30,5	42.000 41.600	41.800	41.800.000,00 0,32	24
	—	1,1	12,48	7,21	7.613	4.862	631	5.926	6	9.130 9.208	60,5 60,5	186.000 188.000	187.000	187.000.000,00 1,42	25
	—	1,3	7,48	4,92	5.367	2.114	376	1.694	3	12.142 12.379	35,5 35,5	192.000 198.000	195.000	195.000.000,00 1,48	26

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> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
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	—	■	■
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 (89), 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	19.497	18.804	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	81667 München, Rosenheimer Straße 112 – 114	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffgeschoss, 1 Technikgeschoss, Tiefgarage	B		B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	—		■
34	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	—	■	■
35	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	—		
36	22848 Norderstedt, Nordportbogen 4, „PrimeX-Logistikzentrum“	Logistik-Center	LG		I (77), B, K, A	10/2007	2006/2007	55.070	34.110	34.110	—	■	
37	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	■	■
38	49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	—		■
39	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	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
■	—	0,1	5,99	7,63	4.060	1.926	299	3.394	7	4.188 4.159	65,5 65,5	81.400 82.300	81.850	81.850.000,00 0,62	27
■	—	0,4	5,00	4,76	3.750	1.245	43	43	1	7.410 7.367	59,5 59,5	169.000 167.000	168.000	168.000.000,00 1,28	28
■	—	1,3	7,27	5,47	4.572	2.699	366	3.412	6	8.072 8.149	64,5 64,5	173.000 165.000	169.000	169.000.000,00 1,28	29
	—	1,3	5,19	5,03	3.753	1.437	265	1.190	3	5.802 5.804	62,5 62,5	143.000 140.000	141.500	141.500.000,00 1,07	30
	—	10,6	6,83	4,68	5.168	1.667	342	3.020	5	8.221 8.226	47,5 47,5	199.000 192.000	195.500	195.500.000,00 1,49	31
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	39,5 44,5	150.000 147.000	148.500	148.500.000,00 1,13	32
	—	0,0	3,98	6,51	2.274	1.705	66	3.913	10	— —	70,0 70,0	61.500 60.900	61.100	61.100.000,00 0,46	33
	—	0,0	1,67	5,11	1.281	391	—	—	—	2.017 2.017	51,3 51,3	49.500 49.900	49.700	49.700.000,00 0,38	34
■	—	0,0	1,38	6,18	878	502	70	93	2	1.724 1.785	40,5 40,5	30.200 29.400	29.800	29.800.000,00 0,23	35
	—	6,6	—	—	—	—	—	—	—	2.046 1.980	37,5 37,5	36.200 33.700	34.950	34.950.000,00 0,27	36
	—	0,2	2,39	6,04	1.509	880	122	122	1	2.195 1.892	59,5 69,5	49.500 47.400	48.450	48.450.000,00 0,37	37
	—	0,0	1,77	5,31	1.266	506	90	94	2	1.942 1.942	49,5 49,5	36.700 36.300	36.500	36.500.000,00 0,28	38
	—	0,7	2,12	6,57	1.690	428	107	1.069	6	1.762 1.774	44,5 44,5	32.800 34.100	33.450	33.450.000,00 0,25	39

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <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	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
40	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülöw Carré“			B (64), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.828	25.828	—	■	■	
41	89073	Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“			H/G (84), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■	
<b>Belgien</b>														
42	1000	Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“			H	H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■
(siehe Nr. 69) – Erbbaurecht –														
<b>Frankreich</b>														
43	92270	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A			B (94), K, I	7/2012	2013	8.768	29.852	29.852	—	■	■	
44	92270	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude B			B (94), K, I	7/2012	2013	3.297	7.800	7.800	—	■	■	
45	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“			H	H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	—	■	■
46	59800	Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“			B	B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	—	■	■
47	75008	Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“		■	—	—	1/2017	—	6.998	—	—	—	■	■
48	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“			B	B (84), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	—	■	■
<b>Irland</b>														
49		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“			B	B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	—	■	■
<b>Niederlande</b>														
50	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“			B	B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.961	14.961	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
■	—	0,8	9,91	7,11	6.811	3.096	498	4.152	5	7.418 7.346	63,5 63,5	153.000 149.000	151.000	151.000.000,00 1,15	40	
	—	0,0	2,65	6,57	2.102	548	133	884	4	— —	51,5 51,5	45.200 44.300	44.750	44.750.000,00 0,34	41	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	39,5 39,5	66.800 67.600	67.200	67.200.000,00 0,51	42	
■	—	23,9	6,69	3,52	2.066	4.628	335	2.399	5	— —	63,5 63,5	161.000 158.000	159.500	159.500.000,00 1,21	43	
■	—	0,0	1,77	3,47	550	1.222	89	679	5	— —	63,8 63,8	45.100 46.300	45.700	45.700.000,00 0,35	44	
■	—	0,0	5,80	4,75	1.680	4.121	291	3.253	7	— —	55,8 55,8	129.000 130.000	129.500	129.500.000,00 0,98	45	
	—	0,0	2,15	4,91	727	1.423	111	1.376	7	— —	69,8 69,8	52.800 51.900	52.350	52.350.000,00 0,40	46	
	—	—	10,73	3,23	4.843	5.885	564	8.226	8	— —	— —	— —	331.146	331.145.519,30 2,51	47	
	—	8,2	4,73	2,49	2.637	2.090	234	4.455	9	— —	68,8 68,5	189.000 187.000	188.000	188.000.000,00 1,43	48	
■	—	0,0	5,71	4,19	1.157	4.555	310	3.628	7	— —	67,8 67,8	172.000 166.000	169.000	169.000.000,00 1,28	49	
	49,9	43,0	10,33	7,28	8.651	1.679	519	9.701	9	5.750 5.742	59,5 59,5	142.000 142.000	142.000	142.000.000,00 1,08	50	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes		Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
			Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Großbritannien</b>													
51	Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	15–16gesch. Hotelgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss, 1 Untergeschoss	—	■	—	7/2019	—	2.700	—	—	—	■	■
52	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (82), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■
53	London EC1, 160 Aldersgate Street	9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	B		B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	—	■	■
54	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>													
55	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	—	■	■
56	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	—	■	■
57	91–002 Lodz, ul. Drewnowska 58, 58 A – D, 64 A, 94 – 100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A – D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 1, 3 u. 6gesch. Geschäftsgebäude mit Gastronomie-, Freizeit- u. Büronutzung mit Mezzaninflächen, 1 Untergeschoss, Parkdeck – Teileigentum (82,30 %) – Erbnießbrauchrecht –	E		H/G (91), F, A, B, I	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	101.898	101.898	—	■	■
58	61–871 Posen, ul. Krolowej Jadwigi 43, „Maraton“	5gesch. Bürogebäude, 2 Staffeltageschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (93), K, H/G, I, A	6/2017	2016	8.454	26.148	26.148	—	■	■
59	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>													
60	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 38.783.189,71 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 38.350.000,00												
1077 WW	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	—	■	

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—	—	1,24	8,29	495	748	24	1.219	10	—	—	—	15.009	15.008.756,40 0,11	51
■	48,0	4,7	4,15	6,12	2.741	1.412	137	1.230	3	4.089 4.150	60,5 60,5	74.618 69.870	72.244	72.244.205,77 0,55	52
■		0,0	14,05	7,10	9.907	4.143	654	11.411	8	—	67,5 67,5	209.158 204.635	206.897	206.896.551,72 1,57	53
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	8.074 7.914	53,8 53,8	153.759 146.976	150.367	150.367.439,23 1,14	54
■	—	0,3	1,32	2,78	33	1.291	67	826	7	3.097 3.081	65,5 65,5	49.000 49.000	49.000	49.000.000,00 0,37	55
■	—	2,3	1,96	2,81	37	1.919	99	1.221	7	4.409 4.429	65,5 65,5	67.900 69.000	68.450	68.450.000,00 0,52	56
■	—	2,4	6,21	1,49	113	6.092	352	2.245	4	29.007 28.815	46,5 46,5	478.000 466.000	472.000 <sup>7)</sup>	472.000.000,00 3,58	57
■	—	0,5	1,17	1,82	21	1.147	59	912	8	4.352 4.263	67,5 67,5	61.100 60.900	61.000	61.000.000,00 0,46	58
■		0,0	1,30	3,09	9	1.287	66	1.083	9	—	58,5 58,5	42.100 42.300	42.200	42.200.000,00 0,32	59
													<b>6.834.548.737,42 51,88</b>		
■	—	0,0	2,83	3,18	—	2.834	283	567	2	—	65,5 65,5	89.500 88.500	89.000	53.076.895,32 0,40	60

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
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
61	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 20.491.895,42 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00	13gesch. Hotel	H		H	12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■
1082 MT	Amsterdam, George Gerswinlaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“												
62	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 275.282.775,67 <sup>9)</sup> Beteiligung: 100,00 % erworben am: 15.2.2010 (91,00 %), 1.8.2019 (9,00 %)	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E		H/G (88), K, I, F, A, B	2/2010	2007	26.572	58.002	58.002	—	■	■
10179	Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“												
63	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>9)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 79.934.780,52 <sup>8)</sup> Beteiligung: 94,90 % erworben am: 20.6.2018 Gesellschafterdarlehen: EUR 3.280.771,89	25gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage	—	■	—	6/2018	—	1.892	—	—	—	■	■
60311	Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10												
64	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 672.882,72 <sup>8)</sup> Beteiligung: 94,90 % <sup>10)</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	—		■
24103	Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“												
65	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 145.150.786,31 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>11)</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	41.668	41.668	—	■	■
67061	Ludwigshafen/Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“												

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
	—		1,01	3,79	12	1.000	51	227	2						34.218.158,41 0,26	61
	—	0,0	0,36	0,64	—	359	18	81	2	— —	51,5 51,5	56.500 55.700	56.100			
	—		14,82	4,77	10.969	3.847	835	1.035	1						440.155.205,17 3,34	62
	—	4,1	—	—	—	—	—	—	—	23.767 23.532	47,5 47,5	443.000 443.000	443.000			
	—		3,76	3,86	178	3.581	128	3.544	9						97.271.261,85 0,74	63
	0,2	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	— —	— —	102.659			
	—		—	—	—	—	—	—	—						26.548.180,69 0,20	64
	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	3.192 3.192	41,5 41,5	47.900 50.300	49.100			
	—		0,60	0,26	448	152	30	284	—						213.113.789,25 1,62	65
■	—	5,1	—	—	—	—	—	—	—	13.171 12.448	50,5 50,5	219.000 218.000	218.500			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <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
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
66	81829	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 405.226.852,72 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000 München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt-Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	E		H/G (61), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.571	116.454	5.117	■	■
67	1020	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 47.708.817,01 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,95 % erworben am: 5.5.2015 Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“	B		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.093	17.093	—		■
68	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 134.447.853,86 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012 Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	B		B (79), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.308	49.308	—	■	■
<b>Belgien</b>													
69		„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel <sup>12)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 514.507,46 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,87 % erworben am: 22.3.2001				3/2001	—	2.920					
<b>Finnland</b>													
70	02600	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 22.362.161,21 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00 Espoo, Rauhalanpuisto 9, „Eventes Business Garden“	B		B (76), K, I	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	5,6	1,16	0,21	—	1.162	60	944	—	35.562 35.912	47,5 47,5	660.000 669.000	664.500	658.185.680,07 5,00	66
■	—	0,0	0,85	1,60	16	839	44	486	7	2.908 2.766	63,5 63,5	54.500 53.200	53.850	56.031.882,35 0,43	67
■	—	9,6	2,98	1,93	25	2.954	151	938	4	8.143 8.098	58,5 58,5	144.000 144.000	144.000	144.183.159,07 1,10	68
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.427.634,14 0,01	69
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,5 49,5	1.700 1.200	1.450	—	—
■	—	0,0	2,43	6,69	16	2.418	136	768	3	—	65,0 65,0	62.300 62.000	62.150	32.732.440,64 0,25	70

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
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Finnland</b>													
71	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 23.434.186,36 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00												
00100	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>													
72	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 78.829.357,53 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.300.000,00												
92400/ 92800	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	—	■	■
73	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 476.561.881,72 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00												
75116	Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B		B (78), H/G, W, K, I, A	4/1999	1913/1988/ 1993	10.955	41.069	34.763	6.306	■	■
74	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris <sup>12)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 553.273,64 <sup>8)</sup> Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004												
<b>Italien</b>													
75	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand <sup>12)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 1.360.595,25 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99 % <sup>11)</sup> erworben am: 24.3.2009												

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
■	—	0,0	2,42	6,30	127	2.294	122	1.016	5	—	63,5	85.200	85.250	46.084.961,35 0,35	71
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,5	85.300	85.250	—	—
	—	13,7	—	—	—	—	—	—	—	5.702 6.066	31,5 31,5	93.100 92.700	92.900	50.633.296,14 0,38	72
■	—	3,6	—	—	—	—	—	—	—	24.663 24.345	43,5 43,5	543.000 535.000	539.000	350.826.905,77 2,66	73
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	266.457,62 0,00	74
	—	—	1,83	1,90	63	1.766	—	—	—	—	—	—	—	921.415,18 0,01	75

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <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
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Italien</b>													
76	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand <sup>12)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 77.279,94 <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. 75)											
<b>Luxemburg</b>													
77	„K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 30.704.761,62 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00	1855 Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B	B (50), H/G, K, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■
78	„K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 34.057.430,67 <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>													
79	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 45.171.459,03 <sup>8)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>11)</sup> erworben am: 10.12.2009	1020 Wien, Trabrennststraße 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>													
80	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 100.624.253,47 <sup>8)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 27.1.2016 Gesellschafterdarlehen: SEK 1.078.650.000,00	169 79 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	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2
	—	—	—	—	—	—	—	—	—						10.000,00 0,00	76
■	—	2,0	0,57	1,78	14	553	29	244	5	3.599 3.808	58,5 58,5	61.300 61.700	61.500	42.513.142,47 0,32	77	
■	—	0,8	0,61	1,72	15	590	30	263	5	3.671 3.834	58,5 58,5	63.600 64.500	64.050	43.920.029,28 0,33	78	
■	—	0,0	2,35	3,29	510	1.836	79	79	1	4.181 4.248	59,5 59,5	83.000 81.700	82.350	80.853.502,77 0,61	79	
■	—	0,0	2,46	2,32	27	2.431	101	1.580	7	— —	62,5 62,5	218.322 215.523	216.923	112.863.714,30 0,86	80	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Tschechien</b>													
81	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 225.628.098,71 <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 (77), B, K, A, I	3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.383	59.383	—	■	■
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>													
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>													

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> 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>7)</sup> Inkl. Zukauf „Cinema City“ (siehe Seite 15).  
<sup>8)</sup> Bilanzielles Eigenkapital.  
<sup>9)</sup> Zum 25.6.2019 fand eine Änderung des Namens und des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft „G & P Aqua Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG“, Frankfurt / Main auf „Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg statt.  
<sup>10)</sup> Wirtschaftliche Beteiligungsquote, bis auf einen geringen Festbetrag an den Mitgesellschafter, 100%.  
<sup>11)</sup> Wirtschaftliche Beteiligung 100%.  
<sup>12)</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
—	—	0,7	7,09	2,34	24	7.068	742	742	6	32.699 32.257	47,5 47,5	612.000 594.000	603.000	277.869.205,52 2,11	81	
													<b>2.763.706.926,36</b>	<b>20,98</b>		
													<b>9.598.255.663,78</b>	<b>72,86</b>		

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	9.598.255.663,78	72,86

### 1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert Euro (Kurs per 30.9.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				483.306.696,38	3,67
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>1) 2) 3)</sup> (ISIN: DE0007196149)	9.798,3	7.872,1	60.297,0	2.649.449.169,37	20,11
<b>Zwischensumme</b>				<b>3.132.755.865,75</b>	<b>23,78</b>

<sup>1)</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2019 bewertet.

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

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

### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	11.749.708,10	54.103.301,99 7.904.212,53	73.526.242,78	0,56
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	100.638.172,81		795.971.255,94	6,04
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		904.474,89	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	15.285.986,52	111.895.360,94 12.150.659,11	124.046.020,05	0,94
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	10.444.027,51	445.258,99 2.658.405,48	76.162.056,15	0,58
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-34.652.345,96	—	-105.552.345,96	-0,80
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-226.635,63		-7.553.803,41	-0,06
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-18.743.719,21		-93.788.488,00	-0,71
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-4.308.509,79	-1.332.350,47 -10.791.341,31	-26.495.977,96	-0,20
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	1.870.311,19		-395.680.129,50	-3,00
<b>Zwischensumme</b>			<b>441.539.304,98</b>	<b>3,36</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>13.172.550.834,51</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				92,26
Umlaufende Anteile (Stück)				142.776.421

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	374.000.000,00	409.788.328,54	420.356.312,78	-10.567.984,24
SEK	2.260.000.000,00	371.110.662,68	210.405.446,90	2.435.048,41
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>780.898.991,22</b>	<b>630.761.759,68</b>	<b>-8.132.935,83</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	372.532,97	377.122,49

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	4.616.956,15	27.436,10

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2019 <sup>1)</sup>		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,8845
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,3702
Schwedische Krone	1 EUR = SEK	10,7181

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

## Devisenkurssicherung

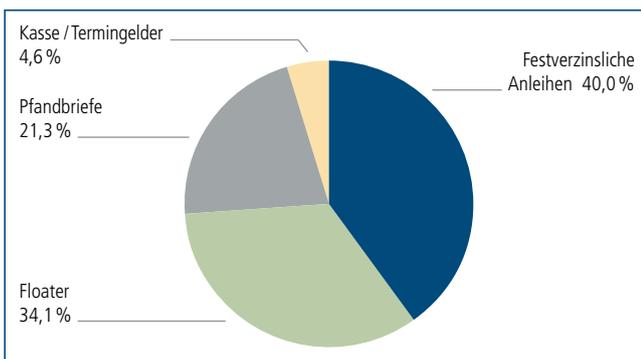
Übersicht	Vermögenswerte				Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
GBP	411,5	7,4	90,9	1,7	3,5	7.781,2	0,06
PLN	156,3	0,0	0,0	100,0	0,3	35.774,1	0,27
SEK	2.372,4	0,0	95,3	4,7	1,7	10.490,7	0,08

### 1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite

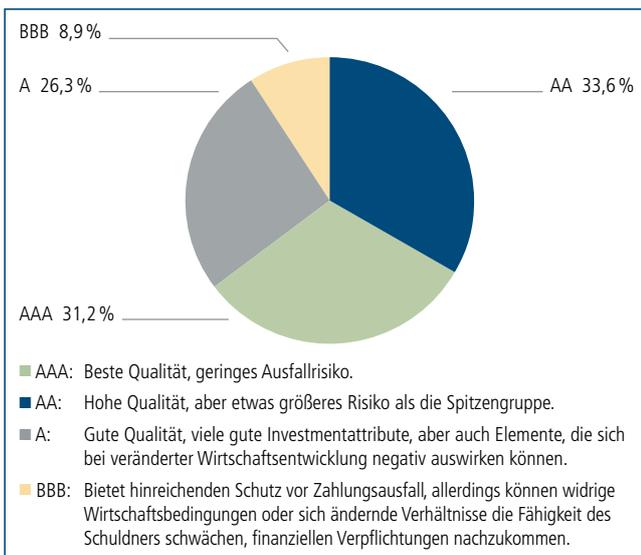
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen.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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2019 bis 30.9.2019 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



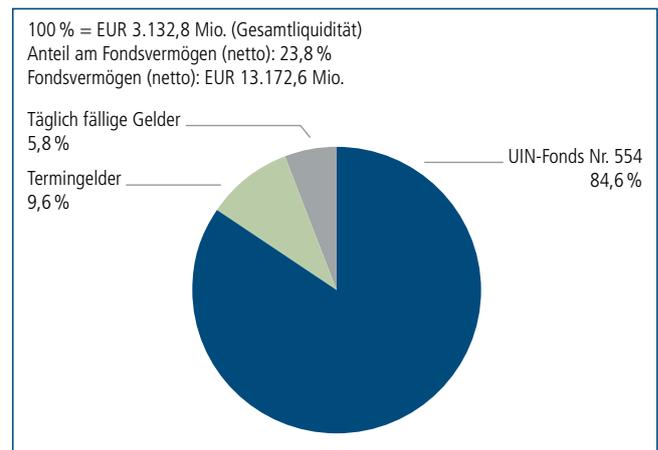
#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,35 %
Durchschnittsrendite	-0,30 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,0 Jahre

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



	Mio. EUR	Performance <sup>1)</sup>	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	183,3	—	-0,09 %
Termingelder	300,0	—	0,00 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.649,4	0,53 %	—

<sup>1)</sup> Performance seit 1.4.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

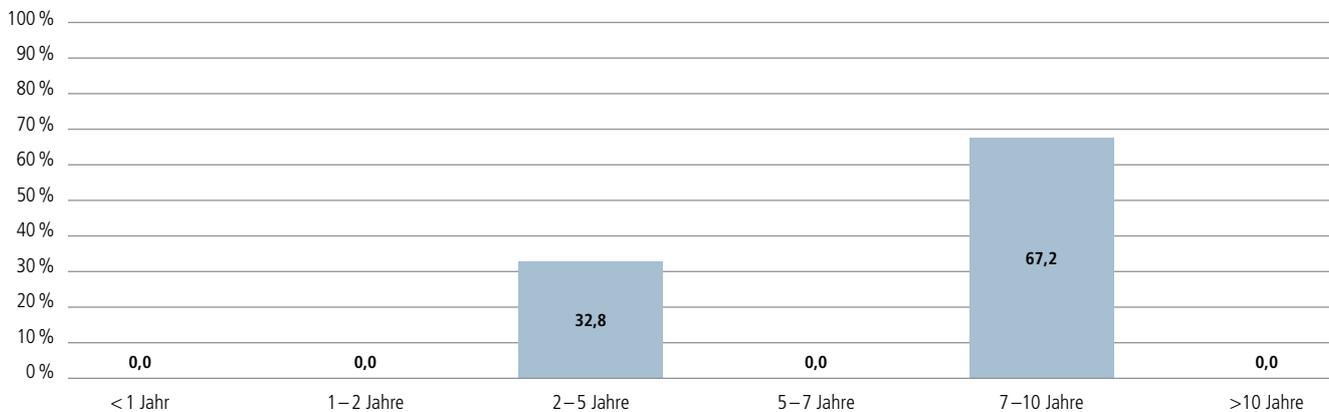
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Inland)	9	0,0
EUR-Kredite (Ausland)	70.900	0,7
GBP-Kredite <sup>2)</sup>	34.652	0,4
<b>Summe<sup>3)</sup></b>	<b>105.561</b>	<b>1,1</b>

<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 30.9.2019 bewertet.

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

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



*Living* **OUR CULTURE**

The Kids II culture is driven by **dedicated** employees who thrive in an **entrepreneurial** environment and are focused on **collaborating** and having **fun** as a team.





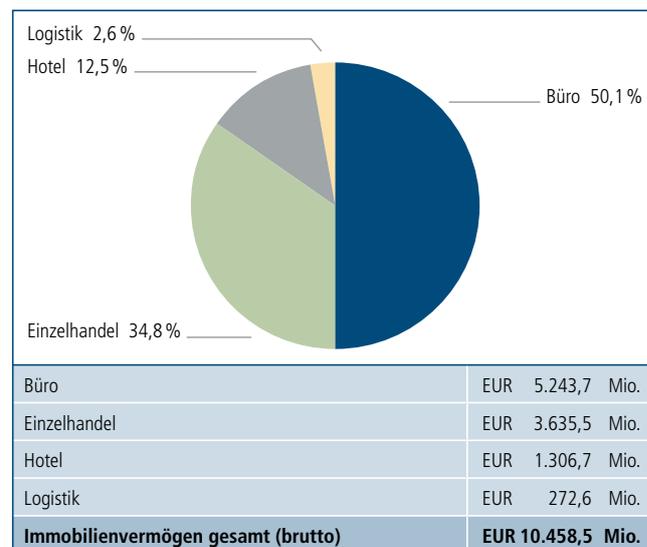
### 1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

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

Region / Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	1.406,7	13,5
Hamburg	1.235,2	11,8
München	1.597,8	15,3
Rhein-Main	233,8	2,2
Rhein-Ruhr	290,2	2,8
Stuttgart	275,5	2,6
Sonstige deutsche Städte	846,3	8,1
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>5.885,5</b>	<b>56,3</b>
Belgien	68,6	0,6
Finnland	147,4	1,4
Frankreich	1.538,1	14,7
Großbritannien	444,5	4,3
Irland	169,0	1,6
Luxemburg	125,5	1,2
Niederlande	287,2	2,7
Österreich	280,2	2,7
Polen	692,6	6,6
Schweden	216,9	2,1
Tschechien	603,0	5,8
<b>Ausland gesamt</b>	<b>4.573,0</b>	<b>47,3</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>10.458,5</b>	<b>100,0</b>

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

#### 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.

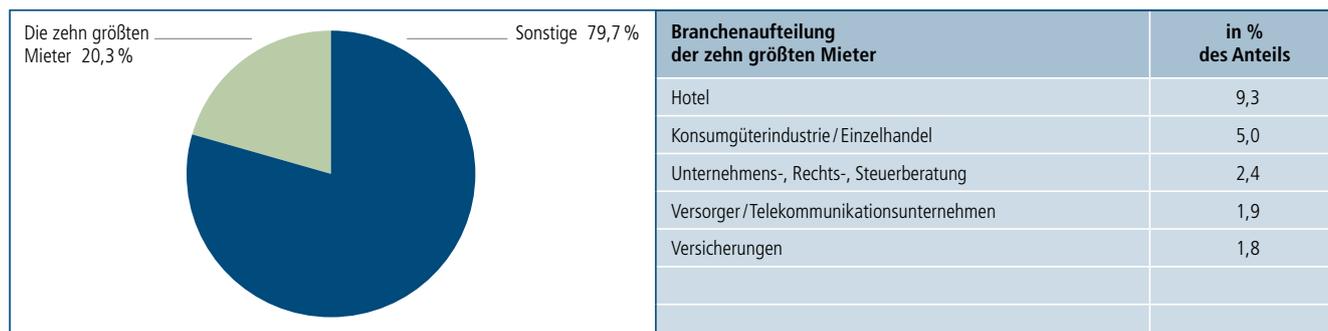


### Restlaufzeit der Mietverträge <sup>1)</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	3,0	0,0	—	0,0	0,0	0,1	0,4
2019	2,8	3,4	0,1	—	0,8	0,7	9,5	3,4
2020	8,4	8,8	—	—	24,0	4,4	9,4	8,2
2021	8,0	23,5	3,8	—	15,1	27,7	5,3	10,9
2022	10,7	14,6	8,7	10,5	10,9	20,6	13,3	12,2
2023	15,4	0,2	3,8	12,0	10,5	7,4	4,5	10,7
2024	15,8	0,9	20,9	1,8	25,4	5,8	21,3	14,2
2025	6,1	5,0	5,8	—	8,0	9,0	3,1	5,7
2026	4,7	2,9	6,5	—	1,1	7,1	0,5	3,9
2027	4,1	12,2	—	—	2,5	6,6	2,3	4,7
2028	4,0	10,6	—	—	—	2,3	5,6	4,5
2029+	20,1	14,9	50,4	75,7	1,6	8,4	25,1	21,3

<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

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



<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

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

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	28,7	76,3	96,7	66,8	82,7	26,3	47,4	42,7
Handel/Gastronomie	41,1	4,4	2,1	1,0	4,4	60,6	36,4	33,5
Hotel	16,0	11,2	—	24,4	—	5,3	6,9	12,3
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	6,7	1,2	0,1	1,6	3,2	0,4	1,6	4,3
Kfz	4,3	3,4	0,8	2,4	8,5	1,8	5,8	4,1
Wohnen	1,3	2,9	—	—	—	—	—	1,1
Freizeit	0,5	—	—	—	—	5,0	—	0,7
Andere	1,4	0,5	0,3	3,8	1,2	0,6	1,9	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>								
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	3,7	3,9	19,7	24,6	18,7	28,2	10,4	4,8
Wohnen	3,8	6,3	—	—	—	—	—	4,5
Handel/ Gastronomie	5,2	17,4	40,0	0,0	5,8	2,6	0,2	4,3
Büro	2,0	8,9	0,0	22,8	4,7	0,0	0,0	3,9
Kfz	2,1	12,7	0,0	4,0	5,1	0,9	0,7	3,0
Freizeit	0,0	—	—	—	—	4,0	—	2,3
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	3,5	0,0	1,8	13,4	0,0	0,0	12,5	5,4
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,8</b>	<b>91,7</b>	<b>99,1</b>	<b>83,4</b>	<b>94,9</b>	<b>98,1</b>	<b>99,5</b>	<b>96,4</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomiettertrag.

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

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

## 2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	92,26
Umlaufende Anteile (Stück)	142.776.421

### 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.





## 3 Organe

### 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)

### Geschäftsführung

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

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

## Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

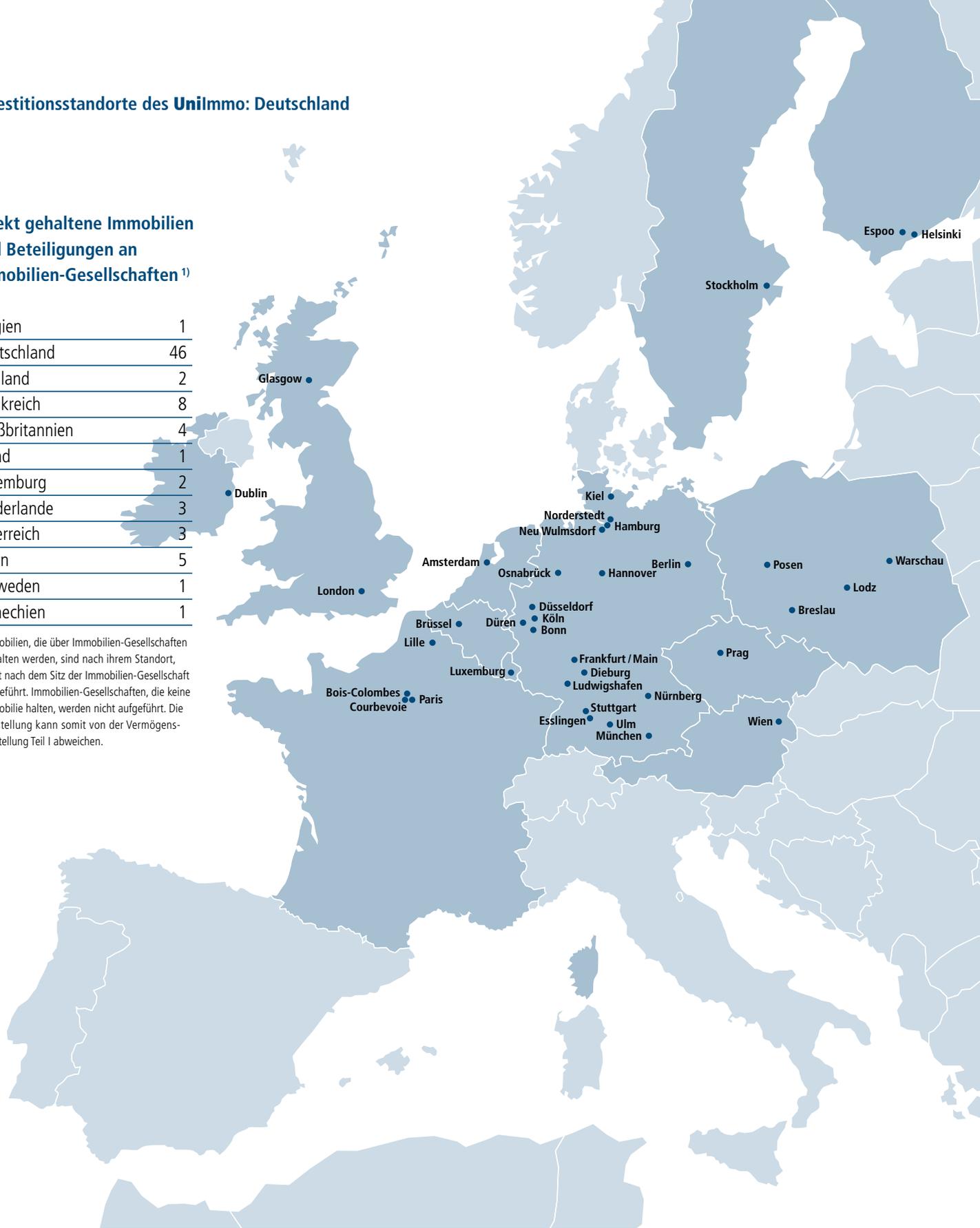


## Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland

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

Belgien	1
Deutschland	46
Finnland	2
Frankreich	8
Großbritannien	4
Irland	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.



„Louvre“, Paris



„5 Keizers“, Amsterdam



„Maximilian 35“, München



„Palladium“, Prag



160 Aldersgate Street, London



„StadtCenter Düren“, Düren



„G1“, Glasgow



„Euro Plaza IV“, Wien

Union Investment Real Estate GmbH  
Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

Kundenservice:

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

000119 11.19/34.500