



 **Union  
Investment**

# Unilmmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30. September 2015



**Gemeinam Meilensteine setzen.**  
50 Jahre Immobilienkompetenz.

## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550		
ISIN: DE0009805507		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>30.9.2015</b>	<b>31.3.2015</b>
Fondsvermögen (netto):	EUR 10.701,6 Mio.	EUR 9.999,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup> :	EUR 8.422,6 Mio.	EUR 8.103,2 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 5.354,3 Mio.	EUR 5.166,6 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup> :	EUR 3.068,3 Mio.	EUR 2.936,6 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien:	53	53
Anzahl Immobilien-Gesellschaften:	25 <sup>3)</sup>	24 <sup>3)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>4)</sup> :	EUR 1.111,0 Mio.	EUR 1.419,1 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 3.074,9 Mio.	EUR 2.661,4 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 1.963,9 Mio.	EUR 1.242,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	10,1 %	10,8 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	98,0 %	97,3 %
Ausgabepreis:	EUR 95,29	EUR 96,45
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 90,75	EUR 91,86
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>5)</sup> :	4 <sup>6)</sup>	8 <sup>7)</sup>
Verkäufe <sup>5)</sup> :	3 <sup>6)</sup>	7 <sup>7)</sup>
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 830,0 Mio. <sup>6)</sup>	EUR 359,1 Mio. <sup>7)</sup>
Ausschüttungsstichtag:	—	11.6.2015
Ausschüttung je Anteil:	—	EUR 2,40
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig):	—	EUR 1,6657
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	—	EUR 0,4164

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

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

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

<sup>4)</sup> Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.

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

<sup>6)</sup> Zeitraum 1.4.2015–30.9.2015.

<sup>7)</sup> Zeitraum 1.4.2014–31.3.2015.

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 2015 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 . . . . .	9
1.1.3 Anteilwert . . . . .	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto) . . . . .	10
1.1.5 Anlegerstruktur . . . . .	11
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften . . . . .	11
1.1.7 Immobilienaktivitäten . . . . .	13
1.2 Ausblick . . . . .	16
1.3 Zahlen, Daten, Fakten . . . . .	19
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung . . . . .	20
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . . .	21
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I . . . . .	24
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II . . . . .	44
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III . . . . .	44
1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite . . . . .	48
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen . . . . .	52
<b>2 Organe</b> . . . . .	56
<b>3 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> . . . . .	58



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

Fotos in diesem Bericht:  
Prag, Na Poříčí 1079/3 a, „Palladium“ (Tschechien)

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 1.4.2015–30.9.2015



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das erste Geschäftshalbjahr 2015/2016 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland lag für die zurückliegenden zwölf Monate zum 30.9.2015 bei 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (30.9.2014) hatte der Anlageerfolg ebenfalls 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 13 europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 60,1 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (44,2 %), Einzelhandel (39,5 %) und Hotel (13,5 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Bestätigt wird die hohe Attraktivität des Fonds durch die weiterhin hohe Nachfrage auf der Anlageseite. Per saldo ergab sich für den Fonds im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Ertragsausgleich von EUR 830,0 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 483,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres um 7,0 % von EUR 9.999,3 Mio. auf EUR 10.701,6 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.963,9 Mio., was 18,4 % des Fondsvermögens (netto) entspricht. Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den deutschen und europäischen Immobilienmärkten ergeben.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr durch vier Akquisitionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 394,5 Mio. weiter ausgebaut.

Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement im Berichtszeitraum in Deutschland Marktchancen für den Verkauf von zwei Gewerbeparks und einem Hotel mit einem Gesamtverkaufsvolumen von EUR 120,9 Mio.. Weiterhin wurden im Rahmen des mehrere Fonds umfassenden „AQUA-Portfolio“-Verkaufspaketes Büroimmobilien in Deutschland, Finnland, Großbritannien und Österreich verkauft. Der wirtschaftliche Übergang dieses Immobilienportfolios erfolgt außerhalb des Berichtszeitraumes.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag lag zum Berichtsstichtag bei 98,0 % und damit über dem Niveau des Geschäftsjahres 2014/2015 von 97,3 %. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote in den kommenden Quartalen auf hohem Niveau gehalten werden.

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

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

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## 1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Der Ausblick für viele Volkswirtschaften hat sich in den letzten Monaten wieder verbessert. Hiervon werden perspektivisch auch die Immobilienmärkte profitieren. Der Trend zu sinkenden Leerstandsquoten und steigenden Mietpreisen wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen und vielfach an Dynamik gewinnen.

#### Deutsche Büromärkte

Die zuletzt positive Entwicklung der fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München setzte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2015 weiter fort. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum war eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten, sodass der Büroflächenumsatz im Durchschnitt der Standorte um 11,7 % anstieg. Die gute Nachfrage führte im Zusammenhang mit den vielerorts rückläufigen Bürofertigstellungen im Jahresvergleich zu einem Rückgang der Leerstandsquote von 9,0 % auf 8,0 %. Weiterhin waren Hamburg und München mit 6,7 % bzw. 6,5 % die deutschen Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Infolge der beschriebenen Entwicklungen stiegen die Spitzenmieten auf den großen deutschen Büromärkten im Durchschnitt der Standorte leicht an. Die höchsten Anstiege waren mit 4,5 % und 3,1 % in Berlin bzw. München zu beobachten. Die positive Entwicklung auf den deutschen Büromärkten wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Quartalen fortsetzen.

#### Europäische Büromärkte

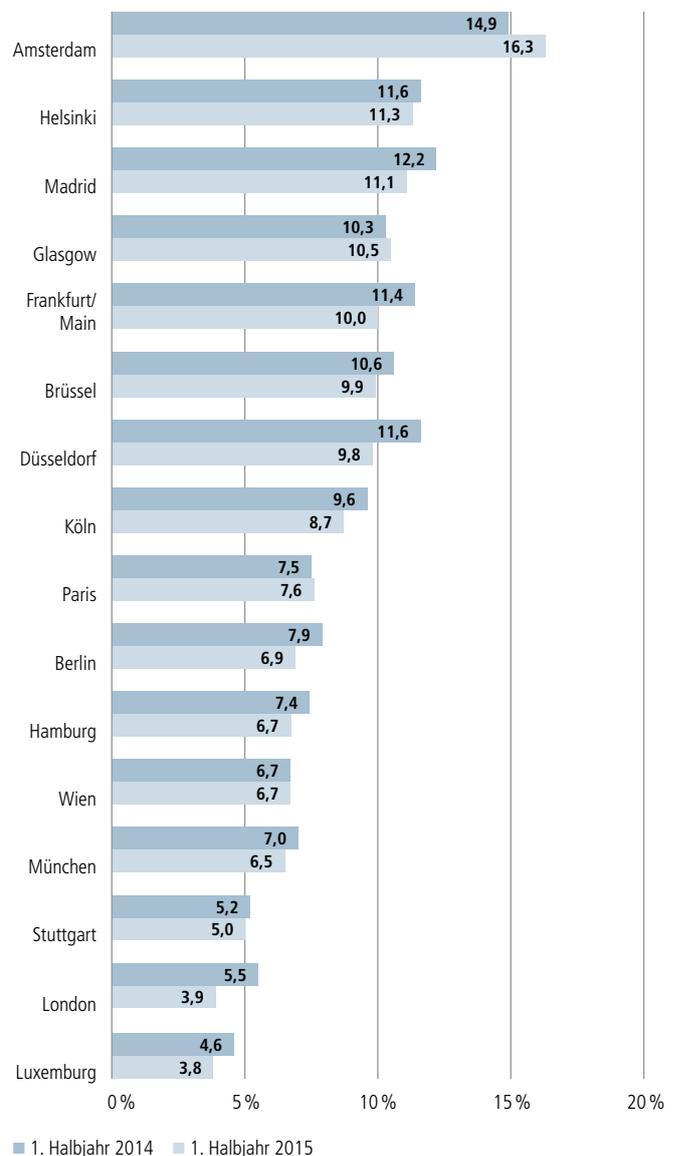
Im ersten Halbjahr 2015 zeigten die europäischen Büromärkte weiterhin eine relativ robuste Entwicklung. Die durchschnittliche Leerstandsquote der großen europäischen Büromärkte sank im zweiten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal leicht und lag bei 10,7 %. Ein Rückgang der Leerstandsquote war in vielen Bürostandorten in Zentral- und Südeuropa, vor allem in Brüssel, Lissabon, London, Luxemburg und Madrid, zu beobachten. Hingegen zeigte sich teilweise auch ein leichter Anstieg der Leerstandsquote, zum Beispiel in Amsterdam, Paris, Prag und Warschau. Die Büro-Spitzenmieten stiegen im zweiten Quartal 2015 im Durchschnitt der Standorte im Jahresvergleich um rund 2,0 %. Nach wie vor ließen sich jedoch regional unterschiedliche Entwicklungen erkennen. Besonders deutliche Anstiege der Spitzenmieten waren in London, Luxemburg, Madrid und Mailand mit Werten zwischen 4,4 % und 11,9 % zu beobachten. Hingegen gingen sie in Brüssel, Paris und Warschau aufgrund der schwächeren Nachfrage oder einer starken Zunahme des Flächenbestandes zwischen 2,4 % und 3,5 % zurück. In Helsinki, Lissabon, Prag und Stockholm zeigten

sich die Mietpreise stabil. Nach wie vor resultiert das Mietpreiswachstum vor allem aus der Tatsache, dass große, zusammenhängende Büroflächen in den zentralen Lagen vieler europäischer Metropolen zunehmend knapp werden. Die Mehrzahl der europäischen Metropolen wird deshalb voraussichtlich in den kommenden Quartalen ein Mietpreiswachstum zeigen.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

In Europa entwickelten sich Einzelhandelsmärkte im ersten Halbjahr 2015 weiterhin regional unterschiedlich. Die Mehrzahl der Standorte profitierte jedoch von der wieder anziehenden Konjunktur

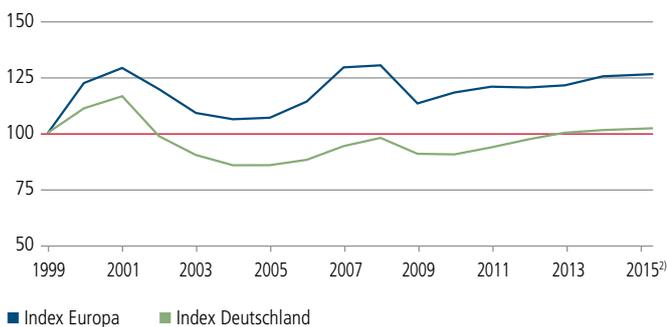
#### Internationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.



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



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

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

<sup>2)</sup> Stand: Juni 2015.

und sinkenden Arbeitslosenquoten. Die Nachfrage nach Handelsflächen in den 1a-Lagen und in gut positionierten Shopping-Centern war weiterhin gut. Zweistelliges Mietpreiswachstum ließ sich im Jahresvergleich unter anderem in Lissabon, Oslo und einigen britischen Mittelstädten beobachten. In vielen europäischen Metropolen stiegen die Mietpreise dynamisch. Mietpreisrückgänge wurden in Westeuropa nur in den niederländischen 1a-Lagen beobachtet.

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2015 in guter Verfassung. Die Stimmung bei den Verbrauchern verbesserte sich weiter und auch die Nachfrage nach Handelsflächen seitens der Einzelhändler war weiterhin gut. Die Mieten stiegen im Jahresvergleich in den fünf wichtigsten deutschen Metropolen im Schnitt um 4,0 %. In Berlin und Hamburg wurde mit 7,1 % bzw. 7,8 % das höchste Mietpreiswachstum

registriert. Aber auch in Düsseldorf und Frankfurt/Main stiegen die Einzelhandelsmieten um 1,8 % bzw. 3,3 %. In München zeigten sich die Mieten stabil.

Aufgrund der sich insgesamt verbessernden Konjunkturaussichten wird sich die Mehrzahl der deutschen und europäischen Einzelhandelsmärkte in den kommenden Quartalen voraussichtlich positiv entwickeln und weiteres Mietpreiswachstum zeigen.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die europäischen Hotelmärkte zeigten in den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 überwiegend eine robuste bis leicht positive Entwicklung. Zwar blieb die Zimmerauslastung im Durchschnitt der großen europäischen Hotelstandorte Brüssel, London, Paris und Wien im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum stabil, die Zimmerpreise verzeichneten jedoch einen Anstieg von 2,8 %. Vor diesem Hintergrund stieg auch der erzielte Zimmerertrag (RevPAR) der Standorte um durchschnittlich 3,0 %. Aufgrund der deutlich gestiegenen Zimmerpreise in Brüssel und Wien erhöhte sich hier der RevPAR mit 6,6 % bzw. 5,1 % besonders deutlich.

Die großen deutschen Hotelmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München entwickelten sich in der ersten Jahreshälfte 2015 weitgehend positiv. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Zimmerauslastung im Durchschnitt der fünf Standorte leicht an. Gleichzeitig erhöhten sich die Zimmerpreise um durchschnittlich 2,2 %. Infolge der verbesserten Auslastung und der gestiegenen Zimmerpreise zeigte auch der RevPAR einen deutlichen Anstieg von 3,9 %. Besonders positiv war die Entwicklung in Frankfurt/Main, wo sich der RevPAR aufgrund eines starken Messehalbjahres um 10,4 % erhöhte.



## Immobilien-Investitionsmärkte

Vor dem Hintergrund weiterhin niedriger Finanzierungskosten und guter Marktperspektiven waren Gewerbeimmobilien auch im ersten Halbjahr 2015 eine beliebte Anlageklasse bei internationalen Investoren. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2015 konnte das hohe Niveau des Vorjahreszeitraums sogar noch übertreffen. Mit einem Volumen von EUR 301 Mrd. stieg es nach Angabe von Jones Lang LaSalle gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 um knapp 11 %.

In Europa wurden im ersten Halbjahr 2015 Gewerbeimmobilien im Wert von rund EUR 112 Mrd. gekauft, was einem Anstieg um 6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 entspricht. Mit EUR 24 Mrd. entfiel über ein Fünftel des europäischen Halbjahres-Transaktionsvolumens auf Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte ein Plus von 42 % verzeichnet werden.

Auch in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 wird die Nachfrage nach Immobilieninvestments ungebrochen sein, und das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr wird voraussichtlich nochmals über dem Vorjahresergebnis liegen.

## Geld- und Kapitalmarkt

Das vergangene Berichtshalbjahr zeichnete sich an den Rentenmärkten in erster Linie durch nachgebende Notierungen aus. Nach überaus freundlichen Vormonaten setzte ab Ende April 2015 eine Korrektur ein, die zu merklichen Kursverlusten führte, obgleich die europäischen Staatsanleihenmärkte weitgehend unter dem Eindruck der geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) standen. Mit dem mindestens bis September 2016

andauernden Ankaufprogramm für Staatsanleihen, besicherte Anleihen und strukturierte Finanzprodukte, sogenannte Asset-Backed-Securities, im Umfang von EUR 60 Mrd. monatlich fanden die Märkte grundsätzlich Unterstützung. Allerdings löste das Aufeinandertreffen verschiedener markttechnischer Faktoren eine heftige Verkaufswelle aus und führte zu einer abrupten Trendwende. In dieser Abgabewelle stieg beispielsweise die Verzinsung von Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit in kürzester Zeit vom Tiefstand bei 0,05 % wieder auf rund 1,0 % an. Weiterhin führten die zähen Verhandlungen zwischen Griechenland und seinen Gläubigern sowie die bevorstehende Zinswende der US-Notenbank zu Verunsicherung und volatilen Kapitalmärkten. Sorgen über die wirtschaftliche Entwicklung Chinas und deren Auswirkungen auf den Rest der Welt verstärkten diese Unsicherheit noch. Unter Schwankungen gab der Gesamtmarkt für europäische Staatsanleihen gemessen am Index iBoxx Euro Sovereign etwa um 2,9 % nach. Die EZB zeigte sich zuletzt zu weiteren expansiven geldpolitischen Maßnahmen bereit, falls diese von ihr als notwendig erachtet würden. Dadurch konnten die Märkte im Laufe des Septembers 2015 stabilisiert werden.

Der Rentenmarkt in den USA tendierte im Berichtszeitraum unter Schwankungen seitwärts. Diese Entwicklung war in erster Linie von der Spekulation auf eine US-Zinswende geprägt, die bislang allerdings ausblieb, da die US-Notenbank Fed die Zinsen letztendlich nicht erhöhte. Als Begründung wurde auf die fragile wirtschaftliche Lage Chinas und die negativen Auswirkungen einer Zinserhöhung auf andere Schwellenländer verwiesen. Auch die nach wie vor niedrige Inflationsrate in den USA bot keinen Anlass für höhere Leitzinsen.

Am Markt für europäische Unternehmensanleihen prägten deutliche Verluste die Halbjahresentwicklung. Gemessen am Index



Merrill Lynch Euro Corporates verloren Unternehmenstitel mit dem Rating „Investment Grade“ 3 Prozentpunkte. Für diese Marktkorrektur zeigte sich in erster Linie das ab diesem Zeitpunkt zu beobachtende hohe Neuemissionsvolumen verantwortlich. Für weiteren Korrekturdruck sorgten unternehmensspezifische Probleme beim Rohstoffkonzern Glencore plc und bei der Volkswagen AG.

## 1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Kreditinstitute wurden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen. Liquiditätsanlagen sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften bestanden im abgeschlossenen Geschäftsjahr bei insgesamt elf Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen AA– und BBB– lag. Vier Institute hatten ein Rating von BBB+ bzw. BBB–. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag bei 0,78 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete lag im Berichtszeitraum konstant zwischen 15,8 % und 16,0 % zum jeweiligen Monatsultimo (berechnet nach dem Jahres-Nettomietenwert der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien).

### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Deutschland geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehens-

restlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Sondervermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf die Bewertung des Unilmmo: Deutschland monatlich überwacht. Im ersten Geschäftshalbjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,73 % des Fondsvermögens (netto).

### Währungsrisiken

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

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

Die offenen Währungspositionen im Unilmmo: Deutschland beliefen sich im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres auf maximal 0,45 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,05 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo.

### Sonstige Marktpreisrisiken

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

Schwerpunkt des Immobilienportfolios war im Verlauf des Berichtszeitraums Deutschland mit durchschnittlich rund 60,4 % bezogen auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Fonds. Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres lag der Anteil bei 60,2 %. Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds betrug der Anteil

der drei größten Branchen an der Fondsmiete im ersten Geschäftshalbjahr durchschnittlich rund 57,2 %. Der Anteil der größten Branche Einzelhandel liegt zum Berichtsstichtag bei rund 34,3 %. Durch den hohen Anteil dieser Branche war das Mieterportfolio aufgrund der Vielzahl von Einzelhandelsmietern gut diversifiziert.

### Operationelle Risiken

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

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen im Unilmmo: Deutschland im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie bei starken unvorhergesehenen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken wurde im Berichtszeitraum stets ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen (netto) in liquiden Mitteln gehalten. Der Fonds verfügte im abgelaufenen Geschäftshalbjahr zum jeweiligen Monatsultimo über ein Liquiditätspolster zwischen 15,2 % und 19,9 % freier Liquidität und konnte jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen. Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei 18,4 % des Fondsvermögens (netto).

Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Eine hohe Liquidierbarkeit der Wertpapierspezialfonds-Anteile war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im Berichtszeitraum flossen dem Unilmmo: Deutschland netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 830,0 Mio. zu. Die Liquidität im Fonds wird über ein bewährtes Zuflussprinzip

nach dem Ampelprinzip gesteuert. Aufgrund der hohen freien Liquidität ist die Ausgabe neuer Anteilscheine im Rahmen der Zuflusssteuerung für den Unilmmo: Deutschland seit Mitte Juni 2015 vorübergehend ausgesetzt worden.

### 1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 30.9.2015 EUR 90,75, der Ausgabepreis EUR 95,29. Unter Berücksichtigung der am 11.6.2015 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,40 je Anteil für das Geschäftsjahr 2014/2015 beläuft sich der Anlageerfolg in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 auf EUR 1,29 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

### 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 108.856.856 am 31.3.2015 auf 117.919.882 am 30.9.2015 zu. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 10.428.247 Anteile im Wert von EUR 954,1 Mio. ausgegeben und 1.365.221 Anteile in Höhe von EUR 124,1 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 11.6.2015 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von EUR 278,6 Mio. wurden EUR 168,9 Mio. oder 60,64 % wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 830,0 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 9.999,3 Mio. auf EUR 10.701,6 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 7,0 %.

## Entwicklung des Unilmmo: Deutschland

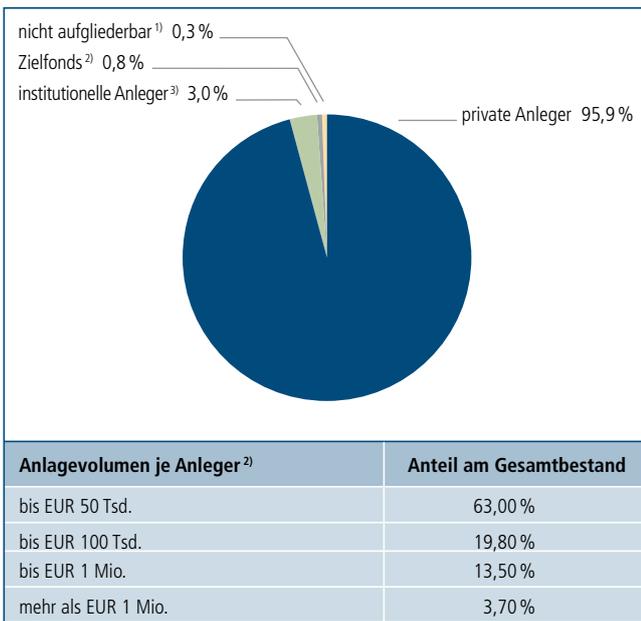
	30.9.2015 Mio. EUR	31.3.2015 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	5.354,3	5.166,6	+ 187,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	2.068,2	1.987,2	+ 81,0
Liquiditätsanlagen	3.074,9	2.661,4	+ 413,5
Sonstige Vermögensgegenstände	827,9	855,4	- 27,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	623,7	671,3	- 47,6
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>10.701,6</b>	<b>9.999,3</b>	<b>+ 702,3</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	117,9	108,9	+ 9,0

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

### 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 30.9.2015 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 100 Mio. enthalten.

#### Anlegerstruktur



<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 30.9.2015 sind Anteile des Unilmmo: Deutschland in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 100 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.  
<sup>3)</sup> Inkl. Banken und Versicherungen.

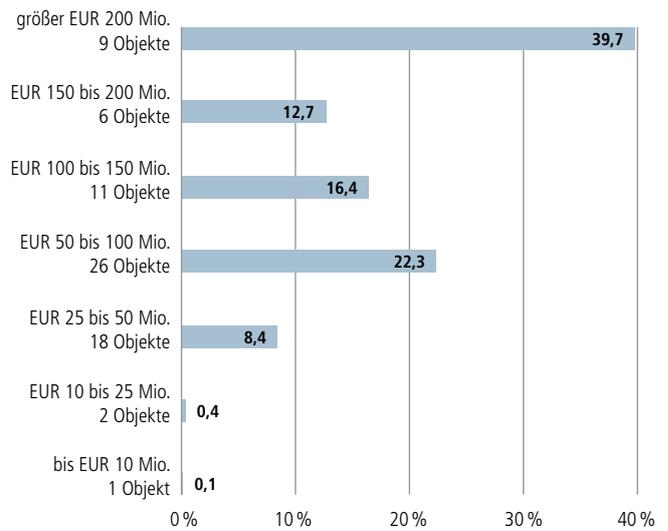
### 1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 3,6 % von EUR 5.166,6 Mio. auf EUR 5.354,3 Mio. Es setzt sich am 30.9.2015 aus 53 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 25 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 2.068,2 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befindet sich eine Immobilie im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 114,6 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.184.

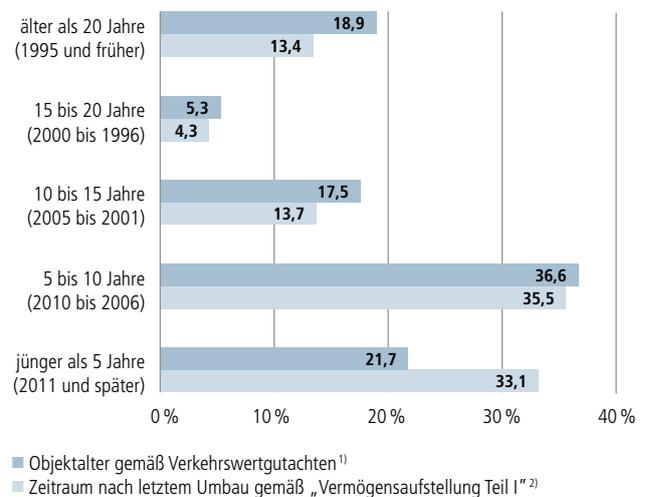
Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich im ersten Geschäftshalb-jahr von insgesamt 1.815.050 m<sup>2</sup> auf 1.999.305 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 98,0 % des Mietertrages bzw. 98,0 % der Gesamtnutzfläche.

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



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

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



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

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

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

#### Amsterdam, „AkzoNobel HQ“

Das in der letzten Berichtslegungsperiode als Projektentwicklung geführte „AkzoNobel HQ“ in Amsterdam (Niederlande) wurde am 1.9.2015 fertiggestellt und an den Mieter AKZO Nobel übergeben. Am 8.9.2015 wurde das Gebäude in den Bestand der fertigen Objekte übernommen. Es ist für 15 Jahre fest an das Unternehmen AKZO Nobel Nederland B.V. vermietet und umfasst nach finalem Aufmaß eine Mietfläche von insgesamt 15.275 m<sup>2</sup> auf insgesamt zehn Geschossen sowie 74 Tiefgaragenstellplätze. Das von einem niederländischen Bauunternehmen errichtete Gebäude soll vom Dutch Green Building Council nach den Anforderungen BREEAM-NL zertifiziert wer-

den. Angestrebt ist das Zertifikat in der Stufe „Excellent“. Der Abschluss der Zertifizierung wird zum Ende des Jahres 2015 erwartet.

#### Courbevoie, „Meliá Paris La Défense“

Wie bereits im letzten Berichtszeitraum beschrieben, fand der wirtschaftliche Übergang des Objektes im März 2012 statt. Die Übergabe des Hotels mit 369 Zimmern und einer Fläche von insgesamt 22.666 m<sup>2</sup> folgte kurz vor der Eröffnung des Hotels am 12.2.2015. Eine offizielle, feierliche Einweihung fand am 16.4.2015 statt. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte erfolgte am 18.5.2015.

#### Dieburg, „Fiege Mega-Center“

Im Juni 2014 ging das Logistik- und Bürogebäude „Fiege Mega-



Center“ in den Bestand des Fonds über. Der erste und zweite Bauabschnitt mit 55.658 m<sup>2</sup> und 42.453 m<sup>2</sup> wurden bereits in der letzten Berichtslegungsperiode planmäßig fertiggestellt und abgenommen. Die Immobilie ist zu 100 % an einen Logistikdienstleister vermietet. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte erfolgte am 16.6.2015.

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

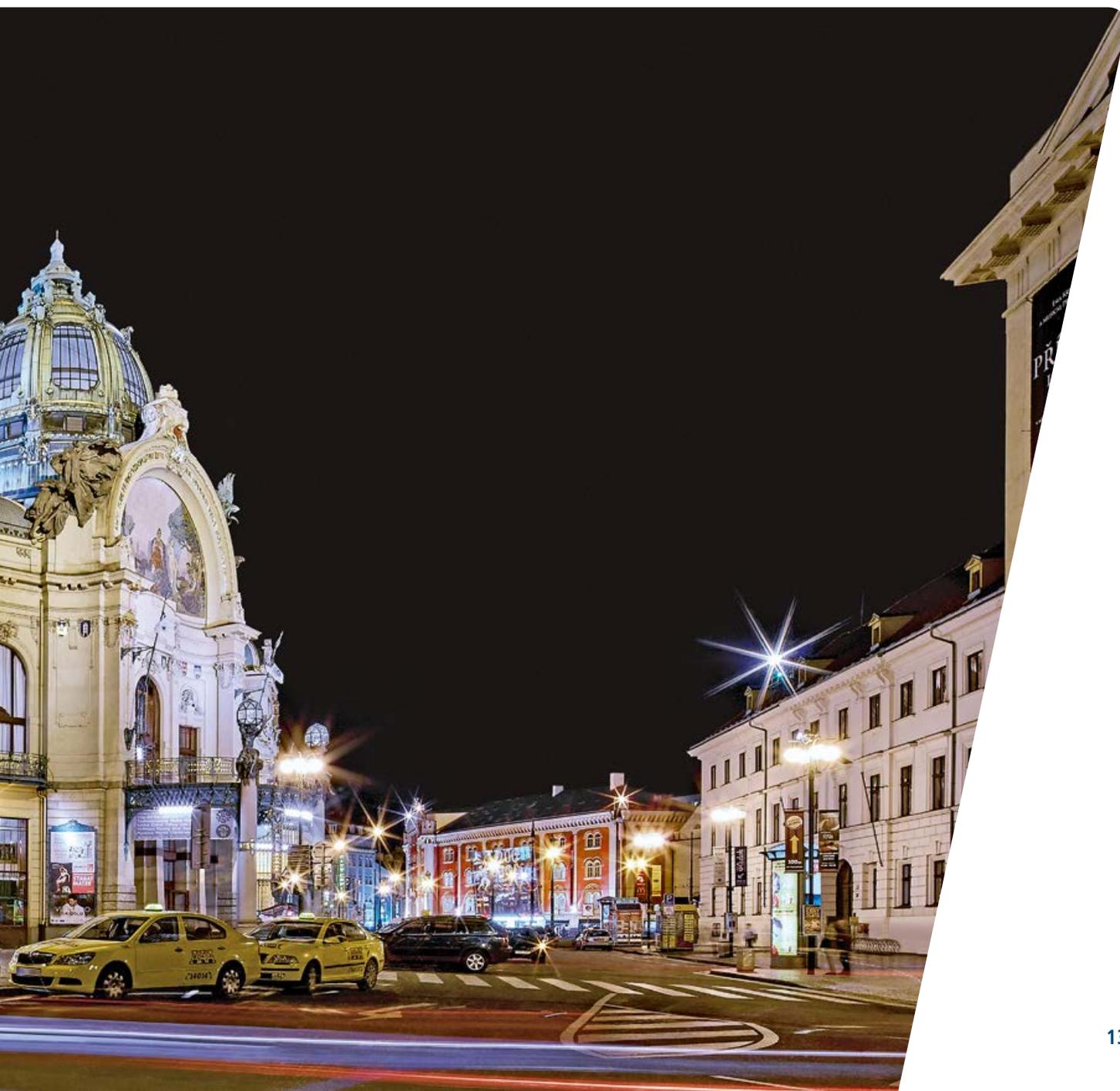
Wie in der letzten Berichtslegungsperiode beschrieben, wurde das „Holiday Inn Frankfurt Oper“ am 17.2.2015 – sechs Wochen vor der geplanten Fertigstellung – baurechtlich abgenommen. Bei der Eröffnung am 25.3.2015 erhielt das Hotel das DGNB-Zertifikat in „Silber“. Die Übernahme in den Bestand der fertigen Objekte erfolgte am 18.5.2015.

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

Durch den Umbau von Gastronomieflächen zu Sitzflächen für die Allgemeinheit und die Schaffung eines neuen Fluchtweges verringerte sich die Nutzfläche um 421 m<sup>2</sup>.

### 1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb von vier Objekten der Segmente Hotel sowie Büro und Wohnen mit einem Investitionsvolumen von EUR 394,5 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) weiter ausgebaut. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement aus



strategischen Gründen Marktchancen in Deutschland für drei Objektverkäufe mit einem Volumen von EUR 120,9 Mio. in den Segmenten Hotel und Gewerbe.

zum Quartier passender Nutzungsmix aus Hotel- und Einzelhandelsflächen angestrebt. Die neu hinzukommenden Flächen sind bereits zu 80 % vorvermietet.

## Immobilienentwicklungen

**Dublin, „Vertium“**  
(siehe Ankäufe)

**München, „StadtQuartier Riem Arcaden“, Erweiterung West**

Für die RiemArcaden im Münchener Osten wird ein rund 18.540 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassender Neubau und damit eine deutliche Erweiterung des 2004 eröffneten StadtQuartiers geplant. Der Bauantrag für das Projekt soll bis zum Jahresende 2015 eingereicht werden. Standort ist ein ca. 4.000 m<sup>2</sup> großes Erweiterungsgrundstück im Westteil der RiemArcaden. Der Neubau bedeutet zugleich den städtebaulichen Abschluss des Ensembles, zu dem neben dem Shopping-Center mit insgesamt 128 Läden auch Büros, Wohnungen und das Novotel München Messe gehören. Das neue Gebäude soll zusätzlich mittels eines städtebaulichen Elements, dem „Portikus“, in die bestehenden RiemArcaden integriert werden. Hierbei handelt es sich um eine circa 22 Meter hohe und 150 Meter lange Stahldachkonstruktion, die das Novotel mit dem Neubau verbindet und ein neues Entree des Gesamtareals bilden wird. Für den Neubau wird ein

## Ankäufe

**Berlin, „andel’s Hotel Berlin“**

Am 22. Juli 2015 erfolgte der Erwerb des „andel’s Hotel Berlin“ in Berlin. Das im Jahr 2009 fertiggestellte, 557 Zimmer umfassende Kongresshotel befindet sich im Bezirk Prenzlauer Berg direkt gegenüber der Sportarena „Velodrom“. Das „andel’s Hotel Berlin“ ist eines von vier Kongresshotels in Berlin, das auch in der Lage ist, mehrere Großveranstaltungen parallel durchzuführen. Die Konferenzräumlichkeiten verteilen sich auf eine Fläche von 3.800 m<sup>2</sup>. Zum Objekt gehören ein Ballsaal, 21 kombinierbare Konferenzräume und 15 flexibel gestaltbare Tagungssuiten. Des Weiteren verfügt das Objekt über das Restaurant Skykitchen im zwölften Stock, welches von einem Michelin-Sternekoch betrieben wird ([www.skykitchen.berlin](http://www.skykitchen.berlin)), und über eine Bar im 14. Stock. Das anspruchsvolle und außergewöhnliche Interior-design des „andel’s Hotel Berlin“ sowie die Gastgeberqualitäten wurden seit Eröffnung immer wieder mit zahlreichen nationalen und internationalen Awards ausgezeichnet – darunter zuletzt die Exzellenz Awards von Green Globe, HolidayCheck, Iconic Design sowie TripAdvisor. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.9.2015.

## 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 im Inland</b>			
4	Berlin, „andel’s Hotel Berlin“	9/2015	105,0
26	Köln, Holzmarkt 1/Im Weichserhof 2 + 4	6/2015	79,5
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>			
47	Dublin, „Vertium“	7/2015	58,1
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>			
75	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, „Green Worx“	5/2015 5/2015	— 52,01
<b>Verkäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>			
	Düsseldorf, Schiess-Straße 44–76	7/2015	30,6
	Hamburg, „Marriott Hotel“	9/2015	61,1
	Köln-Rodenkirchen, „Spectrum Business Parc“	7/2015	25,0

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

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

### Köln, Holzmarkt 1 / Im Weichserhof 2 + 4

Bereits am 2.12.2013 wurde der rund 18.700 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Neubau am Holzmarkt 1/Im Weichserhof 2 + 4 in Köln erworben, der sich in zentraler Lage und direkt am Rheinauhafen befindet. Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern, einem siebengeschossigen Bürogebäude mit rund 17.300 m<sup>2</sup> und einem viergeschossigen Wohngebäude mit rund 1.400 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde eine Tiefgarage mit 288 Pkw-Stellplätzen sowie 159 Fahrrad-Stellplätzen erstellt. Für das Objekt wird eine DGNB-Zertifizierung in „Silber“ angestrebt. Das Multi-Tenant-Gebäude weist zum Berichtsstichtag einen Vermietungsstand von 100 % auf. Der wirtschaftliche Übergang des Objektes erfolgte nach Fertigstellung am 1.6.2015.

### Dublin, „Vertium“

Am 13.7.2015 wurde die in der Projektentwicklung befindliche Büroimmobilie „Vertium“ für den Fonds erworben. Es ist das erste Investment des Fonds in Irland. Das Grundstück liegt in renommierter Lage im Geschäftszentrum von Dublin. Das im Bau befindliche Objekt wurde ohne Vorvermietung erworben. Der Büromarkt der ca. 530.000 Einwohner zählenden Stadt Dublin war in der jüngeren Vergangenheit starken wirtschaftlichen Schwankungen unterworfen, da im Zuge der Finanzkrise der Bau von Gewerbeflächen nahezu vollständig eingestellt wurde. Nun steht ein geringes Angebot hochwertiger Büroflächen einer wachsenden Nachfrage gegenüber und mit dieser Investition besteht die Chance, von diesem Trend zu profitieren. Das Gebäude wird mit hochwertigen Büroflächen dem internationalen Standard „Grade A“ entsprechen. Die 15.970 m<sup>2</sup> Mietfläche sind flexibel für verschiedene Mieter aufteilbar. Die Zertifizierung nach LEED Standard soll die Stufe „Gold“ erreichen. Die Pfähle für die Gründung des Gebäudes wurden bereits eingebracht und die Baumaßnahmen im Bereich der Untergeschosse aufgenommen.

### Wien, „Green Worx“

Am 5.5.2015 erfolgte der wirtschaftliche Übergang des insgesamt 17.033 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassenden Büroobjektes „Green Worx“ in Wien (Österreich). Das im Jahr 2013 fertiggestellte und aus vier Solitärgebäuden bestehende „Green Worx“ weist zum Berichtsstichtag einen Vermietungsstand von 100 % aus. Es besteht eine Mietgarantie bis zum 30.4.2020. Die Immobilie befindet sich im gut etablierten Teilmarkt Lassallestraße im Herzen Wiens, der sich durch seine Nähe zur Innenstadt und dem Prater als wichtigster Freizeitoase der Stadt sowie durch die gute Verkehrsanbindung

an den Flughafen auszeichnet. Die zu Teilen bereits fertiggestellte Neugestaltung des Pratersterns hat zu einer bedeutsamen Aufwertung des Standortes geführt, die sich auch in der für 2018 geplanten Ansiedelung der Bank Austria-Zentrale am neuen „Austria Campus“ zeigt. Die Zertifizierung nach LEED in „Platin“, die „Green Worx“ als erstes Gebäude in Österreich erhalten hat, ist ein weiterer Beleg für die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Planungsansatzes. Durch den Einsatz fortschrittlicher und umweltbewusster Technologien, wie die Energiegewinnung durch Biomasse, werden Betriebskosten von rund EUR 2,20/m<sup>2</sup> monatlich, inklusive Kühlung und Heizung der Büroflächen, ermöglicht.

### Verkäufe

#### Düsseldorf, Schiess-Straße 44–76

Nach einer Haltedauer von 27 Jahren wurde im Rahmen der Portfoliooptimierung am 15.4.2015 der Gewerbepark in der Schiess-Straße 44–76 in Düsseldorf verkauft. Die insgesamt rund 35.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, im Industriegebiet im Stadtteil Heerdt gelegen, teilen sich auf in acht Gebäude für Lager- und Büronutzung. Derzeitiger Hauptmieter auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> ist ein Sicherheitsdienstleister. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.7.2015.

#### Hamburg, „Marriott Hotel“

Aufgrund einer sich bietenden Marktchance wurde das seit 2004 im Bestand des Fonds befindliche „Marriott Hotel“ in der Hamburger Innenstadt verkauft. Das 17.137 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Objekt verfügt über 277 Zimmer und 130 Pkw-Stellplätze und war zum Verkaufszeitpunkt zu 100 % bis zum Jahr 2030 vermietet. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.9.2015.

#### Köln, „Spectrum Business Parc“

Ebenfalls im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde am 15.4.2015 der „Spectrum Business Parc“ in Köln-Rodenkirchen verkauft. Das rund 18.800 m<sup>2</sup> umfassende Objekt befand sich seit 1993 bzw. 1998 im Bestand des Fonds. Der Hauptmieter, ein Unternehmen für Abfallmanagement, hat dort ca. 2.900 m<sup>2</sup> angemietet. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.7.2015.

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

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 30.9.2015	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 31.3.2015	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Fonds in % zum 30.9.2015
----------	--------	--	--	---	---

Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.

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

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

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

In der Berichtsperiode begleitete das Fondsmanagement den Ankauf zweier im Bau befindlicher Büroobjekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 179,0 Mio. Beide Projektentwicklungen gehen zu einem späteren Zeitpunkt in den Bestand des Fonds über. Im Rahmen des mehrere Fonds umfassenden „AQUA-Portfolio“-Verkaufspaketes wurden fünf Objekte veräußert. Der wirtschaftliche Übergang der Objekte erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2015 sowie im ersten Quartal 2016. Das veräußerte Portfolio besteht aus der Büroimmobilie „NORD 1“ in Frankfurt/Main mit einer Fläche von 23.207 m<sup>2</sup> sowie der Immobilie „Equinox“ in Glasgow (Großbritannien), die 6.308 m<sup>2</sup> Mietfläche umfasst. Beide Objekte wurden nach einer Haltedauer von fünf Jahren verkauft. Zum Portfolio gehörten weiterhin das in Helsinki (Finnland) befindliche und 13.998 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Objekt „Duetto Business Park“, welches sieben Jahre zum Fondsbestand zählte, sowie die Immobilie „Westferry Circus“ in London, die sich bereits seit 1999 im Besitz des Unilmmo: Deutschland befand und 13.597 m<sup>2</sup> Mietfläche aufweist. Ebenfalls zum Verkaufspaket gehörte das seit sieben Jahren im Portfolio gehaltene Bürogebäude „Solaris“ in Wien (Österreich), mit einer Mietfläche von 10.215 m<sup>2</sup>. Alle Objekte wurden über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten der Immobilien veräußert.

## Vermietungssituation

Das Augenmerk des Fondsmanagements lag im laufenden Geschäftsjahr insbesondere auf der Vermietung vorhandener Leerstandsflächen und der Verlängerung bzw. Anschlussvermietung der anstehenden auslaufenden Mietverträge. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf den im Geschäftsjahr fertiggestellten Projektentwicklungen im Bestandsportfolio, sowie auf Objekten mit signifikanten Vermietungsherausforderungen in den Jahren 2015 bis 2016.

Zu den Asset-Management-Schwerpunkten zählen die Vermietung der Bestandsobjekte „EMPORIO“, Hamburg, Maximilianstraße 35, „35“, München, und „Kaiserswerther Straße 115“, Ratingen. Die Vermietung im Objekt „Centro Commerciale Auchan di Monza“ in Monza (Italien) stellt weiterhin eine besondere Herausforderung dar.

Aufgrund der Vermietungserfolge der letzten Monate ist das Bestandsobjekt „Finsbury Circus“ in London (Großbritannien) inzwischen nahezu vollvermietet. Zusätzliche Neu- und Anschlussvermietungen konnten u. a. in den Objekten „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“, München, und dem „PrimeX-Logistikzentrum“, Norderstedt, erzielt werden. Ebenso konnten strategisch wichtige Mietverträge in dem Objekt „CityQuartier Paris-Trocadéro“, Paris (Frankreich), verlängert werden.

Ziel des Bestandsmanagements ist es weiterhin, die Vermietungsquote auf hohem Niveau zu halten. Neben wenigen noch verblei-

benden Leerstandsflächen liegt der Fokus auf der vorzeitigen Verlängerung auslaufender Verträge. Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse und Einschätzungen sowie angesichts eines Vorsichtsabschlags hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement für das weitere Geschäftsjahr von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von 96 % nach Mietertrag aus.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 55.445 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu- und nachvermietet. Die Vermietungsquote nach Mietertrag beläuft sich stichtagsbezogen auf 98,0 % nach 97,3 % zum Beginn des Geschäftsjahres.

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die US-Notenbank Fed signalisiert nach wie vor ihre Neigung, die Zinsen anzuheben. Union Investment erwartet diese Zinserhöhung im ersten Quartal 2016. Im Nachgang werden voraussichtlich die US-Renditen moderat steigen und bis Mitte 2016 ein Renditeniveau von 2,6 % erreichen. Da deutsche Bundesanleihen üblicherweise die Renditeentwicklung von US-Schatzanweisungen nachvollziehen, spricht eine mögliche Zinswende in den USA auch für steigende Renditen in Deutschland. Das laufende Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) für bestimmte Wertpapiere wird diesen Effekt jedoch voraussichtlich deutlich abmildern. Schwache Inflationsdaten könnten die Euro-Währungshüter gegebenenfalls dazu zwingen, über eine Ausweitung oder Verlängerung ihres Programms nachzudenken. Ende Juni 2016 sieht Union Investment daher die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei etwa 1,0 %.

Die niedrige Marktliquidität bei Unternehmensanleihen dürfte die Entwicklung des Marktsegments der Unternehmensanleihen noch eine Weile überschatten. Wengleich sich die Kreditprofile europäischer Unternehmen per saldo relativ stabil entwickeln dürften, können Einzeltitelrisiken immer wieder für Volatilität sorgen. Union Investment favorisiert in der aktuellen Marktlage vor allem Werte mit guter Liquiditätslage.

Ein schwacher Ölpreis wird vorerst noch die Preisaktionen in den aufstrebenden Volkswirtschaften bestimmen und weiterhin belastend auf erdölexportierende Staaten wirken. Durch eine Verbesserung der Außenhandelsbilanz und sinkende Inflationsraten profitieren hiervon die Regionen, die Erdöl importieren, allen voran Asien. Allerdings lastet die konjunkturelle Schwäche Chinas auf dem gesamten asiatischen Raum. Union Investment bleibt daher mit Investitionen in dieser Region etwas zurückhaltend.

Marktteilnehmer, die mit Blick auf die Währungsmärkte bei der geldpolitischen Sitzung der US-Notenbank Fed im September 2015 auf neue Impulse gesetzt hatten, sahen sich enttäuscht. Allerdings dürfte die am Markt erwartete Zinserhöhung durch die

amerikanische Notenbank den US-Dollar perspektivisch attraktiver machen. Die sich ausweitende Zinsdifferenz zwischen den beiden Währungsräumen wird sich voraussichtlich als stützend erweisen und die Stärke des Dollars deshalb anhalten.

## Nachhaltigkeit

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

Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nation Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihr Handeln integriert. Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen und ausgerichtet an einem zertifizierten Umweltmanagementsystem kontinuierlich zu verbessern.

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

Neben dem ökologischen Mehrwert können so zum Beispiel die Rendite für Anleger optimiert und die Nebenkosten für Mieter gesenkt werden. Speziell für diese beiden Kundengruppen im Immobilienbereich hat Union Investment ein neues Internetportal entwickelt, das den Wissens- und Erfahrungsaustausch über die Mehrwerte nachhaltiger Immobilien unterstützen will. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter [www.nachhaltige-immobilien-investments.de](http://www.nachhaltige-immobilien-investments.de).

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

## Portfoliostrategie

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

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine nachhaltig hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an perspektivisch starken Standorten auszeichnen. Investitionen sind vor allem in den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Hotel vorgesehen 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 2015

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kutscher  
(Vorsitzender)



Dr. Beck



Dr. Billand



Noack



## **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 24–31)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	379.102.659,52	5.216.702.659,52		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	79.500.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	58.134.424,90		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	379.102.659,52		5.354.337.084,42	50,03
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 32–43)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	2.053.908.329,95		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	14.271.978,54		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	—		2.068.180.308,49	19,33
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 44, 48)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	23.635.210,86	80.320.832,27		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.994.586.805,33		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	23.635.210,86		3.074.907.637,60	28,73
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 44)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	24.599.171,80	99.057.342,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	552.086.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	1.345.649,39		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	4.622.716,18	128.714.419,69 24.158.732,16		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	16.340.272,38	22.512.655,13		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	45.562.160,36		827.874.798,54	7,74
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>11.325.299.829,05</b>	<b>105,83</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 44, 49)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-62.191.243,14)	-349.966.243,14		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-748.999,20)	-21.400.027,98		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-27.398.161,39)	-102.861.821,70		
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.121.472,25)	-20.389.300,62		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-91.459.875,98)		-494.617.393,44	-4,62
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	135.191,39)		-129.103.343,92	-1,21
<b>Summe Schulden V.-VI.</b>			<b>-623.720.737,36</b>	<b>-5,83</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>10.701.579.091,69</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				90,75
Umlaufende Anteile (Stück)				117.919.882

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2015.

### 1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich vor allem durch den Ankauf von drei Objekten um EUR 187,7 Mio. auf EUR 5.354,3 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 398,0 Mio. auf Polen, EUR 379,1 Mio. (GBP 280,1 Mio.) auf Großbritannien, EUR 370,3 Mio. auf Frankreich, EUR 136,1 Mio. auf Belgien und EUR 77,5 Mio. auf Spanien.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Ankauf einer Immobilien-Gesellschaft sowie durch Kapitalerhöhungen und Wertfortschreibungen um EUR 81,0 Mio. auf EUR 2.068,2 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 Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung

des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“, entnommen werden, siehe dazu Seite 14 und die Seiten 24 ff.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 413,5 Mio. auf EUR 3.074,9 Mio. Davon sind EUR 682,6 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 372,7 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 55,7 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.963,9 Mio. und entspricht damit 18,4 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 455,6 Mio. auf EUR 2.994,6 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 27,5 Mio. auf EUR 827,9 Mio. Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen



EUR 63,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Mietforderungen in Höhe von EUR 13,4 Mio. und EUR 8,4 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 75,3 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich durch die Vergabe neuer Darlehen um EUR 5,1 Mio. auf EUR 552,1 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden unter anderem Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 9,4 Mio., Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. und Vorlaufkosten für Ankäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 1,6 Mio. ausgewiesen. Zum 30.9.2015 bestehen unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften ebenfalls in Höhe von EUR 5,0 Mio und Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,1 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 45 zu entnehmen.

## **Verbindlichkeiten**

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 350,0 Mio. (davon GBP 46,0 Mio.) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Devisenkurschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 504,9 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 20,4 Mio.) und Sicherheitseinhalten (EUR 1,0 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 75,3 Mio. und aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 11,5 Mio. sowie aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen ebenfalls in Höhe von EUR 11,5 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unter anderem unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 6,2 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien (EUR 5,6 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 4,0 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 1,9 Mio.). Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 45 zu entnehmen.

## **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 43,3 Mio.), auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Auslandsobjekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 28,5 Mio.) und Verkaufskosten (EUR 20,2 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Erwerbskosten (EUR 15,4 Mio.) und Rechtsstreitigkeiten (EUR 5,3 Mio.) gebildet.

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

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

### 1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
1	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H	9/2000	1958/1982/1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■
2	10117	Berlin, Friedrichstraße 83 / Behrenstraße 47, 48 / Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, 2 Staffelgeschosse, Tiefgarage	B	B (45), H/G (30), H, F, I, A, K	8/2012	1998	3.491	21.678	21.678	—	■	■
3	10178	Berlin, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5 / Heiligegeistkirchplatz 1 / St. Wolfgang-Straße 2, 4 / Spandauer Straße 3, „CityQuartier DomAquaree“	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Hotel- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 9gesch. Wohn- u. Geschäftsgebäude, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	H	H (47), B (28), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	67.839	59.290	8.549	■	■
4	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	—	■	■
5	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	—	■	■
6	10179	Berlin, Wallstraße 23, 24 / hinter Wallstraße 18, „Die Wallhöfe“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), K	9/1992	1910/1994/1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■
7	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	1–3gesch. Logistik- u. Bürogebäude	LG	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	157.651	98.111	98.111	—	■	■
8	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19 u. 19 a, Zollhof 10, „H19“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (71), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	—	■	■
9	40479	Düsseldorf, Inselstraße 2 / Freiligrathstraße 1 / Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	H	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■
10	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	—	■	■
11	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, „DAS ES!“	6gesch. Einzelhandels- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (56), B (26), K, I, A	3/2015	2002	9.404	23.073	23.073	—	■	■
12	60327	Frankfurt/Main, Europa Allee 12–22, „NORD 1“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (81), H/G, K, I	12/2010	2010	5.598	23.207	23.207	—	■	■
13	60314	Frankfurt/Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (93), K	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■
14	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2 / Burchardstraße 13, 15 / Depenau 3 / Klingberg 3 / Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2) / Niedernstraße 11 / Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (86), H/G, I, K, W	6/1993	1922/1924/1993	6.507	30.462	30.079	383	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswerte / Kaufpreis	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	41,5 41,5	182.000 182.000	182.000	182.000.000,00 1,70	1	
■	—	0,0	6,75	5,79	5.430	1.322	339	4.638	7	6.216 6.204	52,5 52,5	122.000 121.000	121.500	121.500.000,00 1,14	2	
■	—	1,3	—	—	—	—	—	—	—	17.254 18.633	64,5 64,5	336.000 337.000	336.500	336.500.000,00 3,14	3	
	—	0,0	1,13	1,08	13	1.121	9	1.125	10	— —	55,0 54,0	— —	105.000	105.000.000,00 0,98	4	
■	—	0,0	5,53	6,39	4.467	1.067	283	4.666	9	— —	67,5 67,5	87.700 87.300	87.500	87.500.000,00 0,82	5	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	60,5 60,5	27.000 26.100	26.550	26.550.000,00 0,25	6	
■	—	0,0	5,19	7,58	3.497	1.695	259	4.631	10	— —	49,5 49,5	72.100 71.700	71.900	71.900.000,00 0,67	7	
	—	1,3	2,26	5,25	1.659	600	113	1.415	7	2.524 2.532	57,5 57,5	44.700 44.900	44.800	44.800.000,00 0,42	8	
	—	0,3	2,34	7,01	1.764	579	117	1.898	9	— —	53,5 53,5	36.200 36.200	36.200	36.200.000,00 0,34	9	
	—	8,1	3,50	6,51	2.799	697	176	2.254	7	3.269 3.077	64,5 64,5	54.400 53.400	53.900	53.900.000,00 0,50	10	
	—	0,0	5,76	6,82	4.359	1.398	283	5.430	10	4.976 4.940	56,5 56,5	83.500 84.100	83.800	83.800.000,00 0,78	11	
■	—	0,6	6,08	6,40	3.700	2.378	306	3.159	6	5.387 5.374	64,5 64,5	95.000 97.800	96.400	96.400.000,00 0,90	12	
	—	0,0	2,00	4,54	490	1.513	110	1.633	8	— —	59,5 59,5	49.600 46.900	48.250	48.250.000,00 0,45	13	
	—	4,6	—	—	—	—	—	—	—	5.954 5.962	58,5 58,5	102.000 102.000	102.000	102.000.000,00 0,95	14	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
15	20355	Hamburg, Dammtorwall 15/ Caffa- macherreihe / Dragonerstell / Valentins- kamp, „EMPORIO“	24gesch. Bürogebäude, Hotel, Tiefgarage	B	B (68), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	12.334	56.067	56.067	—	■	■
16	20095	Hamburg, Ferdinandstraße 15–17/ Brandsende 23, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■
17	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B	B (68), H/G, K, I, A	6/2011	2010	2.750	13.692	13.692	—	■	■
18	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1 / Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Büro- gebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	E	H/G (85), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.586	11.586	—	■	■
19	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	LG	I	7/2012	2004/2006/ 2011	92.538	56.523	56.523	—	■	■
20	22765	Hamburg, Ottenser Hauptstraße 8–20, Große Rainstraße 16, 22, 84, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffageschoss, Tiefgarage	E	H/G (70), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.443	33.635	28.390	5.245	■	■
21	22041	Hamburg, Quarree 8–10 / Klappstraße / Schünemannstieg / Wandsbeker Markt- straße, „Wandsbek Quarrée“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht –	E	H/G (86), K, B, F, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.445	40.445	—	■	■
22	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	—	■	■
23	22041	Hamburg, Wandsbeker Marktstraße 63–65 / Wandsbeker Königstraße, „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	—	■	■
24	30159	Hannover, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9 u. 10, Georg- straße 30, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Büro- gebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (93), B, I, A	7/2014	1972/ 2009/ 2014	941	23.283	23.283	—	■	■
25	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (84), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.118	43.237	38.425	4.812	■	■
26	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	17.342	1.415	■	■
27	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	7gesch. Bürogebäude, 2 Unter- geschosse, 1 Tiefgarage	B	B (92), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■
28	80639	München, Friedenheimer Brücke 21–29, Birketweg 28–30, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	11gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 3 Untergeschosse	B	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.520	37.338	37.338	—	■	■
29	81675	München, Lamontstraße 4 / Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil I – 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil II –	B	B (88), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II	1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II	8.324 Bauteil I u. II	20.625 Bauteil I u. II	20.625 Bauteil I u. II	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	8,5	—	—	—	—	—	—	—	14.522 14.549	66,5 66,5	279.000 280.000	279.500	279.500.000,00 2,61	15
	—	0,0	2,40	5,89	1.722	679	121	1.750	8	— —	56,5 56,5	43.700 44.500	44.100	44.100.000,00 0,41	16
■	—	3,7	4,44	5,95	3.484	958	224	2.544	6	3.848 3.849	65,5 65,5	72.500 72.400	72.450	72.450.000,00 0,68	17
	—	1,6	3,67	6,11	2.825	844	186	1.584	5	3.512 3.515	52,5 52,5	60.400 61.200	60.800	60.800.000,00 0,57	18
	—	0,0	4,01	7,19	2.571	1.434	202	2.723	7	— —	41,5 41,5	55.700 55.700	55.700	55.700.000,00 0,52	19
	—	0,2	9,72	5,90	7.672	2.052	488	3.826	5	10.592 10.602	44,5 44,5	173.000 172.000	172.500	172.500.000,00 1,61	20
	—	0,8	—	—	—	—	—	—	—	13.653 13.579	39,5 39,5	209.000 209.000	209.000	209.000.000,00 1,95	21
	—	0,0	3,97	7,35	2.555	1.413	199	3.657	10	— —	48,5 43,5	55.800 56.500	56.150	56.150.000,00 0,52	22
	—	0,0	2,61	6,34	1.996	618	131	2.302	10	— —	34,0 34,5	41.100 41.000	41.050	41.050.000,00 0,38	23
	—	1,8	12,35	7,24	7.489	4.858	618	10.814	10	9.412 9.327	64,5 64,5	177.000 176.000	176.500	176.500.000,00 1,65	24
	—	2,2	7,48	4,92	5.367	2.114	376	4.705	7	12.015 12.015	39,5 39,5	177.000 177.000	177.000	177.000.000,00 1,65	25
	—	0,0	5,96	7,52	4.060	1.899	198	5.761	10	4.101 4.101	69,5 69,5	79.500 79.500	79.500	79.500.000,00 0,74	26
■	—	1,7	4,97	4,85	3.750	1.218	253	1.855	5	6.740 6.851	63,5 63,5	123.000 125.000	124.000	124.000.000,00 1,16	27
■	—	0,0	7,05	5,41	4.352	2.694	352	6.111	10	7.921 7.904	68,5 68,5	138.000 137.000	137.500	137.500.000,00 1,28	28
	—	0,9	5,16	5,03	3.734	1.429	262	3.279	7	5.422 5.422	66,5 66,5	109.000 108.000	108.500	108.500.000,00 1,01	29

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
30	80539	München, Maximilianstraße 35, „35“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (79), H/G, K, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.406	18.695	711	■	■
31	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	5gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■	■
32	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (90), H/G, K, I	11/2008	2006	2.200	4.997	4.997	—	■	■
33	21629	Neu Wulmstorf, Oldendorferstraße, „LogPark“	Logistik-Center	LG	I (91), B, A	6/2010	2009/2010	68.394	27.463	27.463	—		
34	22848	Norderstedt, Nordportbogen 4, „PrimeX-Logistikzentrum“	Logistik-Center	LG	I (78), B, K, A	10/2007	2006/2007	55.070 Bauteil I u. II	34.092	34.092	—	■	
35	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (95), B, I	12/2009	1977/2009	1.050	4.025	3.890	135	■	■
36	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a u. b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (98), I	4/2010	2009	1.805	6.624	6.624	—		■
37	40882	Ratingen, Kaiserswerther Straße 115/ Boshstraße 1/Kahlenbergsweg 115	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (84), K, I, A, H/G	5/1993	1993	14.651	27.918	27.918	—		■
38	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8+10, „Century“	4gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (50), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	—	■	■
39	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21/23, „Bülow Careé“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (64), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	—		■
40	89073	Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (84), B, K	2/2013	1958, 1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■
41	65203	Wiesbaden, Äppelallee 69, „Äppelallee-Center“	2gesch. Fachmarktcenter	E	H/G (97), A, I, B	1/2011	1969/1984/2009/2010	69.466	25.944	25.944	—	■	■
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
42	1050	Brüssel, 25, rue du Champs de Mars, „Mondrian“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – (siehe Nr. 60)	B	B	11/2001	2004	4.194	20.613	20.613	—	■	■
43	1000	Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – (siehe Nr. 59)	H	H	3/2001	1989	2.953	23.365	23.365	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—	32,7	6,83	4,76	5.168	1.666	342	5.753	9	8.149 8.074	51,5 51,5	149.000 148.000	148.500	148.500.000,00 1,39	30
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	38,5 38,5	112.000 111.000	111.500	111.500.000,00 1,04	31
	—	0,0	1,67	5,11	1.281	391	85	527	4	1.844 1.883	60,5 46,5	36.900 37.100	37.000	37.000.000,00 0,35	32
■	—	0,5	1,38	6,18	878	502	70	652	6	1.598 1.623	44,5 44,5	23.700 23.200	23.450	23.450.000,00 0,22	33
	—	0,7	—	—	—	—	—	—	—	2.076 2.043	41,5 41,5	30.300 30.100	30.200	30.200.000,00 0,28	34
	—	0,3	2,37	6,24	1.495	873	124	1.152	5	2.216 2.216	73,5 73,5	42.600 43.100	42.850	42.850.000,00 0,40	35
	—	0,0	1,77	5,31	1.266	506	90	811	6	2.132 2.132	53,5 53,5	36.600 34.800	35.700	35.700.000,00 0,33	36
	—	15,6	—	—	—	—	—	—	—	3.203 3.048	47,5 47,5	41.100 39.300	40.200	40.200.000,00 0,38	37
	—	0,0	2,07	6,42	1.660	410	104	1.863	10	1.713 1.735	48,5 48,5	31.800 32.000	31.900	31.900.000,00 0,30	38
■	—	0,0	9,87	7,17	6.811	3.061	493	8.102	9	7.228 7.228	67,5 67,5	138.000 138.000	138.000	138.000.000,00 1,29	39
	—	0,0	2,65	6,64	2.102	548	133	1.946	8	— —	55,5 55,5	41.500 41.500	41.500	41.500.000,00 0,39	40
	—	0,0	4,04	6,11	2.366	1.670	204	2.139	6	4.254 4.220	40,5 40,5	64.000 63.900	63.950	63.950.000,00 0,60	41
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	49,3 49,3	65.300 67.200	66.250	66.250.000,00 0,62	42
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	43,5 43,5	69.800 69.800	69.800	69.800.000,00 0,65	43

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
44	92270	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (87), H/G, K, I	7/2012	2013	8.768	29.852	29.852	—	■	■	
45	92270	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude B	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (94), K, I	7/2012	2013	3.297	7.800	7.800	—	■	■	
46	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	21gesch. Hotelgebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	3/2012	2015	3.019	22.666	22.666	—	■	■	
<b>Irland</b>														
47		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Vertium“	5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	—	■	—	7/2015	—	6.511	—	—	—	■	■
<b>Spanien</b>														
48	28043	Madrid, Campo de las Mahonia 2, „Pórtico“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (83), K, H/G, I	12/2008	2005	6.390	20.876	20.876	—	■	■	
<b>Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>														
<b>Großbritannien</b>														
49		Glasgow G2 6SB, 19 Cadogan Street, „Equinox“	8gesch. Bürogebäude	B	B	10/2010	2002	1.697	6.308	6.308	—	■	■	
50		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (82), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■	
51		London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	—	■	■	
52		London E14, 11 Westferry Circus, „Westferry Circus“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (94), H/G, I, K	11/1999	1990/1996/1997	1.949	13.597	13.597	—	■	■	
<b>Polen</b>														
53	91-002	Lodz, Ul. Drewnoska 58, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E	H/G (95), F, B, A	11/2012	2006	208.740	93.803	93.803	—	■	■	
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>														

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	47,8	0,0	6,69	3,56	2.066	4.628	335	5.077	9	— —	67,5 67,5	192.000 191.000	191.500	191.500.000,00 1,79	44
■	—	0,0	1,77	3,58	550	1.222	89	1.389	9	— —	67,8 67,8	50.900 50.700	50.800	50.800.000,00 0,47	45
■	—	0,0	5,63	4,67	1.680	3.947	233	5.394	10	— —	59,8 59,8	128.000 128.000	128.000	128.000.000,00 1,20	46
	—	—	1,69	2,91	1.133	558	28	1.663	10	— —	— —	— —	58.134	58.134.424,90 0,54	47
	—	6,6	5,13	4,43	2.695	2.433	258	1.674	4	5.180 5.085	59,5 59,5	77.900 77.000	77.450	77.450.000,00 0,72	48
■	52,8	0,0	2,53	6,61	1.539	988	85	1.292	6	— —	56,5 56,5	39.656 38.709	39.183	39.182.513,36 0,37	49
■	48,3	0,0	4,95	6,09	3.274	1.673	184	3.494	7	4.915 4.973	64,5 64,5	87.569 84.185	85.877	85.876.700,27 0,80	50
■	—	0,2	—	—	—	—	—	—	—	9.627 9.474	57,8 57,8	165.121 166.475	165.798	165.798.199,90 1,55	51
■	—	5,2	—	—	—	—	—	—	—	5.684 5.551	44,5 44,5	86.892 89.599	88.245	88.245.245,99 0,82	52
■	49,3	2,3	5,66	1,43	95	5.570	285	4.082	8	25.638 25.806	50,5 50,5	399.000 397.000	398.000	398.000.000,00 3,72	53
													<b>5.354.337.084,42 50,03</b>		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
54	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 98.123.671,78 <sup>6)</sup> Beteiligung: 91,00 % erworben am: 15.2.2010	Berlin, Am Alexanderplatz, Grunerstraße 20, „ALEXA“	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (87), K, F, A, I, B	2/2010	2007	26.572	59.054	59.054	—	■	■
55	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 2.973.926,14 <sup>6)</sup> Beteiligung: 94,90 % <sup>7)</sup> erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00	Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Ecke Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 2 Gebäudeteile, Tiefgarage	E	H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.797	15.797	—		■
56	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 169.247.819,45 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 20.6.2008 (94,80 %) + 1.1.2014 (5,10 %)	Ludwigshafen/Rhein, Zollhofhafen, Rheinuferstraße, „RHEIN-GALERIE“	4gesch. EKZ, Parkhaus	E	H/G (91), A, I, K	6/2008	2009/2010	51.932	41.697	41.697	—	■	■
57	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 359.193.432,07 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000	München, Willy-Brandt-Platz 1–6/ Willy-Brandt-Allee 2–4/ Lehrer-Wirth- Straße 2–6/Erika-Cremer-Straße 4–8/ Oslostraße 11, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 5gesch. Hotelgebäude, 6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (61), B, H, K, W, I, A	7/2000	2004	43.000	104.850	99.733	5.117	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswerte / Kaufpreis	
	49,3		14,42	13,37	10.969	3.454	752	6.742	5						169.783.823,46 1,59	54
	—	0,8	—	—	—	—	—	—	—	22.485 22.589	51,5 51,5	362.000 364.000	363.000			
	—		—	—	—	—	—	—	—						24.556.402,27 0,23	55
	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	3.175 3.175	45,5 45,5	46.100 46.800	46.450			
	—		0,60	0,26	448	156	30	530	0						238.861.226,84 2,23	56
■	—	1,3	—	—	—	—	—	—	—	14.383 14.387	54,5 54,5	234.000 234.000	234.000			
	—		—	—	—	—	—	—	—						526.549.010,33 4,92	57
	—	2,1	—	—	—	—	—	—	—	31.346 30.272	49,5 49,5	520.000 517.000	518.500			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>													
<b>Deutschland</b>													
58	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 58.239,23 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 26.11.2009 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin (siehe Nr. 54) • „RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 56) • „UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 57) • „UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 72) • „UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 73) • „Solaris GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 74) • „Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 75) • „EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 77)												
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Belgien</b>													
59	„UIR Belgique 1 S.A.“, Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 560.379,46 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,87 % erworben am: 22.3.2001	– Erbbaurecht – (siehe Nr. 43)	—	—	3/2001	—	2.953	—	—	—			
60	„UIR Belgique 2 S.A.“, Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 3.694.732,39 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,97 % erworben am: 19.11.2001	– Erbbaurecht – (siehe Nr. 42)	—	—	11/2001	—	4.194	—	—	—			
<b>Finnland</b>													
61	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 34.902.305,34 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (76), K, I	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	—	■	■	
62	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 30.929.832,67 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B	B (90), H/G, I, K	12/2013	2013	3.841	12.426	12.426	—	■	■	

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59.196,61 0,00	58
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.786.868,70 0,02	59
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.800 1.800	1.800	9.278.699,78 0,09	60
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.600 10.600	10.600		
■	—	0,0	2,42	6,65	16	2.404	134	1.837	7	—	—	—	—	40.659.555,78 0,38	61
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.753 3.742	68,8 69,0	62.600 62.700	62.650		
■	—	0,0	2,42	6,30	127	2.294	122	1.992	9	—	—	—	—	43.427.000,00 0,41	62
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	67,5 67,5	78.900 76.700	77.800		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Finnland</b>													
63	„Kiinteistö Oy Duetto“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 25.191.782,75 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 4.11.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 18.000.000,00	Helsinki, Lökkisepäntie 23, „Duetto Business Park“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (84), K, A, H/G, I	11/2008	2008	6.952	13.998	13.998	—	■	■
<b>Frankreich</b>													
64	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 62.762.805,18 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 43.400.000,00	Courbevoie/92800 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	B	B (98), H/G, K, A	12/1999 5/2003	1982/1993/ 1998/2005	12.572 Volumen- eigentum	13.055	13.055	—	■	■
65	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 339.773.582,81 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00	Paris, 47–53, rue de Longchamp, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B	B (78), H/G, W, K, A, I	4/1999	1913/1988/ 1993	10.957	41.002	34.711	6.291	■	■
66	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris <sup>9)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 817.590,26 <sup>6)</sup> Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004												
67	„SCS UIR Development France“, Paris <sup>9)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 3.071.139,22 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 29.1.2007												

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—		—	—	—	—	—	—	—					21.643.396,96 0,20	63
	—	3,9	—	—	—	—	—	—	—	2.782 2.780	62,5 62,5	40.000 40.000	40.000		
	—	1,4	—	—	—	—	—	—	—	6.206 6.125	35,5 35,5	92.900 92.200	92.550	50.871.485,22 0,48	64
■	—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	23.505 23.826	47,5 47,5	442.000 445.000	443.500	261.011.289,05 2,44	65
	—		—	—	—	—	—	—	—					14.271.978,54 0,13	66
	—		—	—	—	—	—	—	—					2.859.543,05 0,03	67

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Italien</b>													
68	20052	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 64.542.823,49 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99 % <sup>8)</sup> erworben am: 24.3.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 44.670.000,00 Monza, Via Lario 17, „Centro Commerciale Auchan di Monza“	2gesch. EKZ, 4 Staffelgeschosse, Tiefgarage	E	H/G (99), B	3/2009	2008	46.800	28.252	28.252	—	■	■
69		„UIR Italia 1 s.r.l.“ Mailand Gesellschaftskapital: EUR 42.217,43 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2009 • Die Gesellschaft hält 1,0 % an der „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 68)										
<b>Luxemburg</b>													
70	1855	„K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 32.355.431,80 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00 Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (47), K, H/G, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■
71	1246	„K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 35.620.983,76 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.297.000,00 Luxemburg, rue Albert Borschette, „K2 Forte“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (86), K, I	1/2014	2007	3.478	9.544	9.544	—	■	■
<b>Niederlande</b>													
72	01077	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 42.335.140,25 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 39.100.000,00 Amsterdam, Christian Neefestraat 2, 30, Beethovenplein 36, „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>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—		1,83	1,73	63	1.766	93	636	4					52.806.000,00 0,49	68
	—	0,0	3,16	3,34	2.827	335	158	1.133	4	8.435 8.435	52,5 52,5	90.700 89.900	90.300		
	—		—	—	—	—	—	—	—					10.000,00 0,00	69
	—		0,57	1,79	14	555	29	475	9					37.847.260,58 0,35	70
■	—	2,2	5,66	10,37	5.665	—	283	4.768	9	3.626 3.628	62,5 62,5	54.700 54.600	54.650		
	—		0,60	1,72	15	589	30	505	9					39.744.573,02 0,37	71
■	—	0,4	6,10	10,64	6.104	—	305	5.138	9	3.524 3.533	62,5 62,5	57.300 57.400	57.350		
	—		—	—	—	—	—	—	—					40.989.235,43 0,38	72
	—	0,0	2,10	2,66	—	2.101	—	2.101	5	— —	70,0 70,0	78.100 79.400	78.750		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung</b>													
<b>Niederlande</b>													
73	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 24.062.203,23 <sup>6)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00	13gesch. Hotel	H		H	12/2011	2011	2.091	12.462	12.462	—	■	■
01082	Amsterdam, Leo Smitstraat, George Gershwinlaan 101–103, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“												
<b>Österreich</b>													
74	„Solaris GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 24.110.676,82 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 18.12.2008	8gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (90), K, I, A	12/2008	2008	2.457	10.215	10.215	—	■	■
01030	Wien, Karl-Farkas-Gasse 22, Helmut-Qualtinger-Gasse 3, „Solaris“												
75	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 49.322.407,33 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,95 % erworben am: 5.5.2015	7gesch. Bürogebäude, 4 Baukörper, teilweise 2 Dachgeschosse, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	B		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.033	17.033	—	■	■
01020	Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“												
76	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 57.256.128,31 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>8)</sup> erworben am: 10.12.2009	1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	B		B (85), K, I, A	12/2009	2009	12.258	24.335	24.335	—	■	■
01020	Wien, Trabrennstraße 4 a–d, „Rund Vier“												
77	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 152.180.053,61 <sup>6)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012	9gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.173	49.173	—	■	■
01120	Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“												

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—		1,01	3,79	12	1.000	51	632	6					27.930.406,41 0,26	73
	—	0,0	0,32	0,64	321	—	14	205	6	— —	55,5 55,5	49.800 49.800	49.800		
	—		0,74	2,79	69	670	38	248	4					28.522.656,55 0,27	74
	—	5,3	0,29	1,13	291	—	15	109	4	1.506 1.514	62,5 62,5	26.100 25.600	25.850		
■	—	0,0	0,82	1,63	16	807	28	795	10					52.051.551,84 0,49	75
	—		0,82	1,63	16	807	28	795	10	2.890 2.719	67,5 67,5	51.900 50.300	51.100		
■	—	0,0	2,35	3,16	510	1.836	119	990	5					91.135.053,28 0,85	76
	—		2,35	3,16	510	1.836	119	990	5	4.564 4.436	63,5 63,5	82.100 81.500	81.800		
■	—	1,1	2,95	1,96	25	2.928	148	2.102	8					163.210.757,06 1,53	77
	—		2,95	1,96	25	2.928	148	2.102	8	8.538 8.426	62,5 62,5	150.000 149.000	149.500		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung</b>													
<b>Tschechien</b>													
78	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 30.429.081,49 <sup>6)</sup> Beteiligung: 90 % <sup>8)</sup> erworben am: 6.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.000.000,00	5gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (75), B, K, A, I	3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.724	59.724	—	■	■
<b>Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften</b>													
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

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

<sup>2)</sup> Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

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

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

<sup>5)</sup> 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>6)</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>7)</sup> Wirtschaftliche Beteiligungsquote, bis auf einen geringen Festbetrag an den Mitgesellschafter, 100 %.

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

<sup>9)</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie.



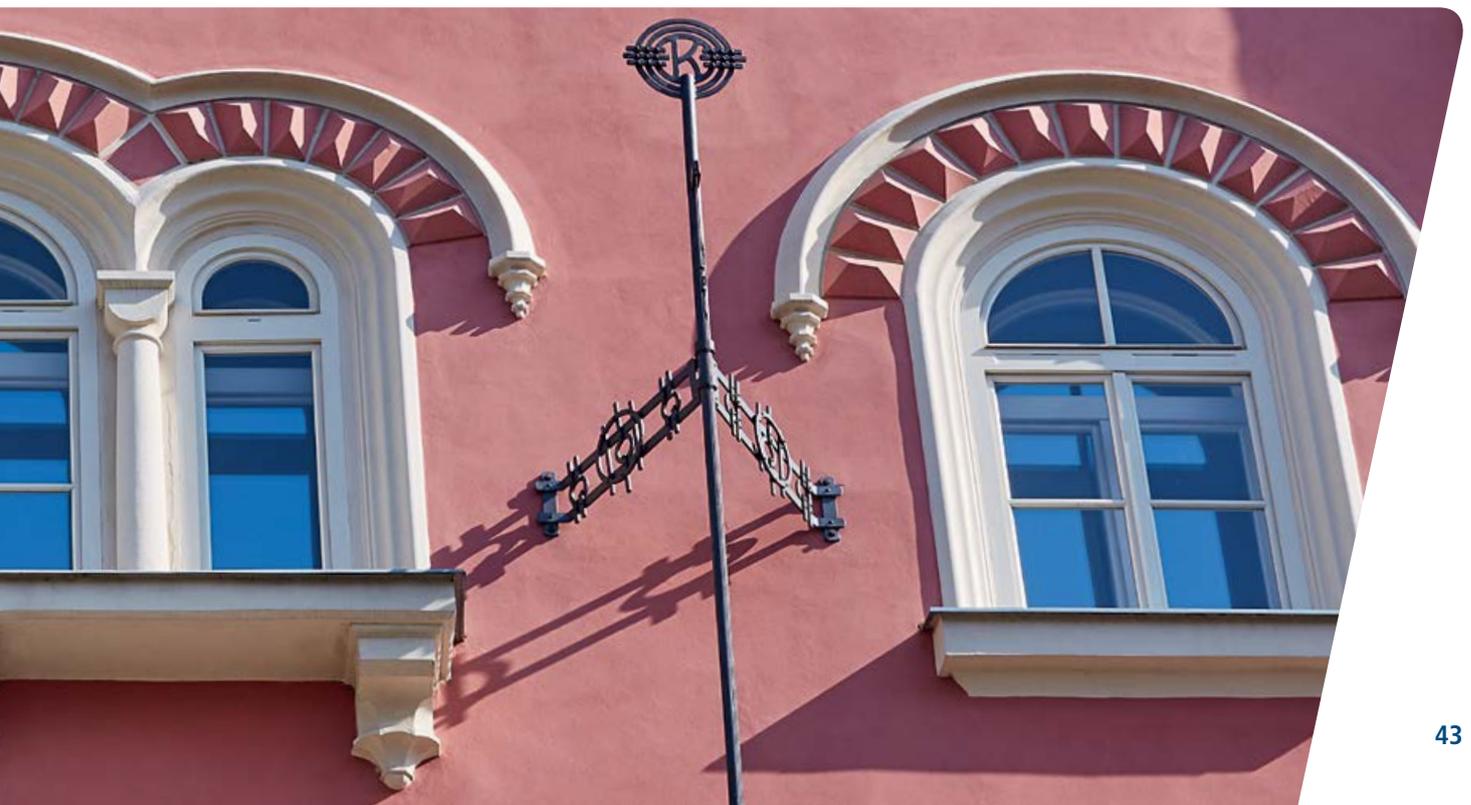
Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>3)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>4)</sup>	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>5)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2
	—		7,07	5,94	24	7.048	343	6.675	10						128.313.337,63 1,20	78
	66,5	2,2	—	—	—	—	—	—	—	30.822 30.812	51,5 51,5	571.000 571.000	571.000			
													2.068.180.308,49 19,33			
													7.422.517.392,91 69,36			

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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



<b>Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I</b>		<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>	<b>7.422.517.392,91</b>	<b>69,36</b>

### 1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	<b>Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Kurswert Euro (Kurs per 30.9.2015)</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Bankguthaben</b>				80.320.832,27	0,75
<b>II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>1) 2) 3)</sup></b> (ISIN: DE0007196149)	17.198,4	6.861,5	67.354,6	2.994.586.805,33	27,98
<b>Zwischensumme</b>				<b>3.074.907.637,60</b>	<b>28,73</b>

<sup>1)</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2015 bewertet.

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

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

### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	24.599.171,80)	63.464.589,40 13.442.270,04	99.057.342,17	0,93
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—)		552.086.000,00	5,16
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—)		1.345.649,39	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	4.622.716,18)	128.714.419,69 24.158.732,16	152.873.151,85	1,43
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	16.340.272,38)	54.435,66 5.003.794,57	22.512.655,13	0,21
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite § 199 KAGB)	–62.191.243,14)	—	–349.966.243,14	–3,27
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–748.999,20)		–21.400.027,98	–0,20
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–27.398.161,39)		–102.861.821,70	–0,96
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	–1.121.472,25)	–1.945.512,79 –6.152.725,87	–20.389.300,62	–0,19
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	135.191,39)		–129.103.343,92	–1,21
<b>Zwischensumme</b>			<b>204.154.061,18</b>	<b>1,91</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>10.701.579.091,69</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				90,75
Umlaufende Anteile (Stück)				117.919.882

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	239.000.000,00	321.275.634,65	322.424.565,95	-1.148.931,30
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>321.275.634,65</b>	<b>322.424.565,95</b>	<b>-1.148.931,30</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	173.677,02	156.870,99

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	0,00	16.806.025,01
Non-Deliverable-Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>16.806.025,01</b>

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2015 <sup>1)</sup>		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,73885	
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,23650	

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

## Devisenkurssicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko (in TEUR)	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
GBP	286,211	16,1	83,5	—	0,4	3,6	1.707,8	0,02
PLN	137,904	0,0	0,0	—	100,0	0,3	32.551,628	0,30



# 200 SHOPS

restaurants, bars & cafes  
restaurants, bars & cafes

- McDonald's
- F&F
- Starbucks
- Wendy's
- McDonald's
- F&F
- Starbucks
- Wendy's

PALLADIUM  
PALLADIUM



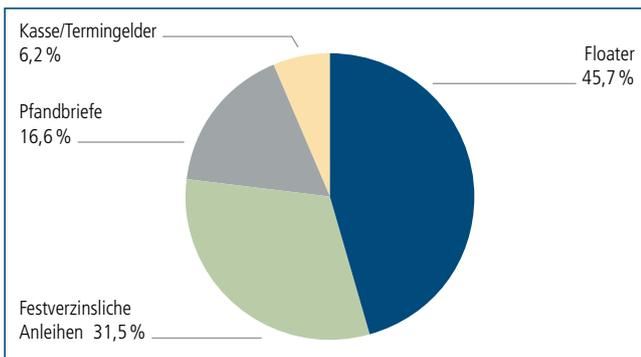
PALLADIUM

### 1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

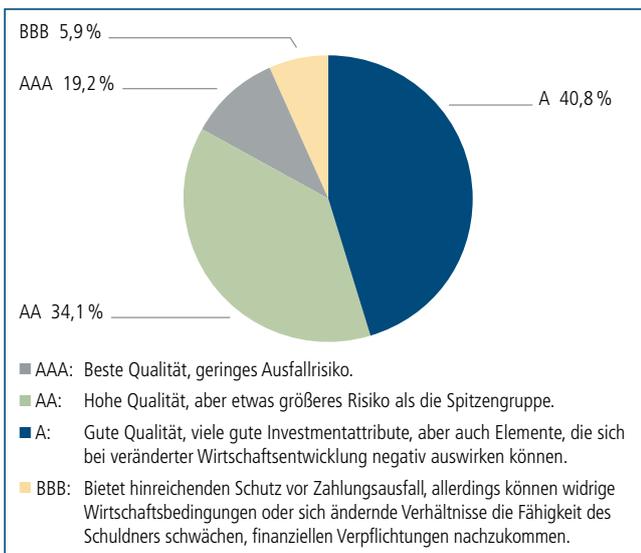
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen.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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2015 bis 30.9.2015 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



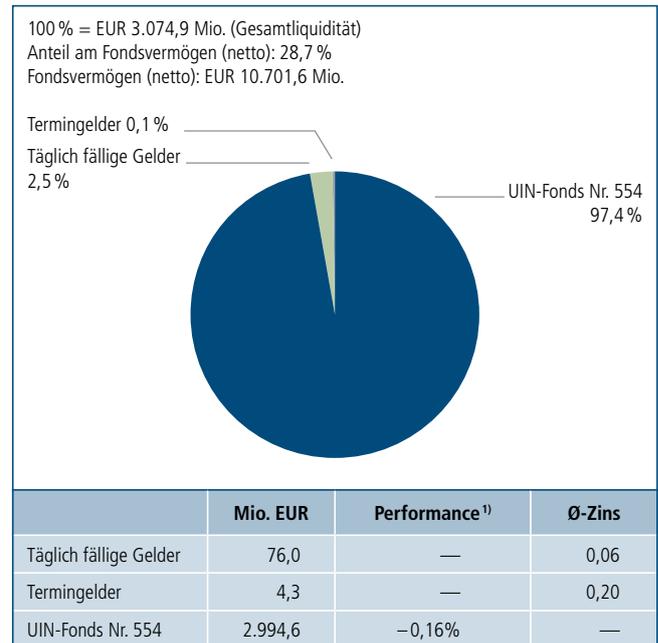
#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	1,03 %
Durchschnittsrendite	0,26 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,34 Jahre

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



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



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

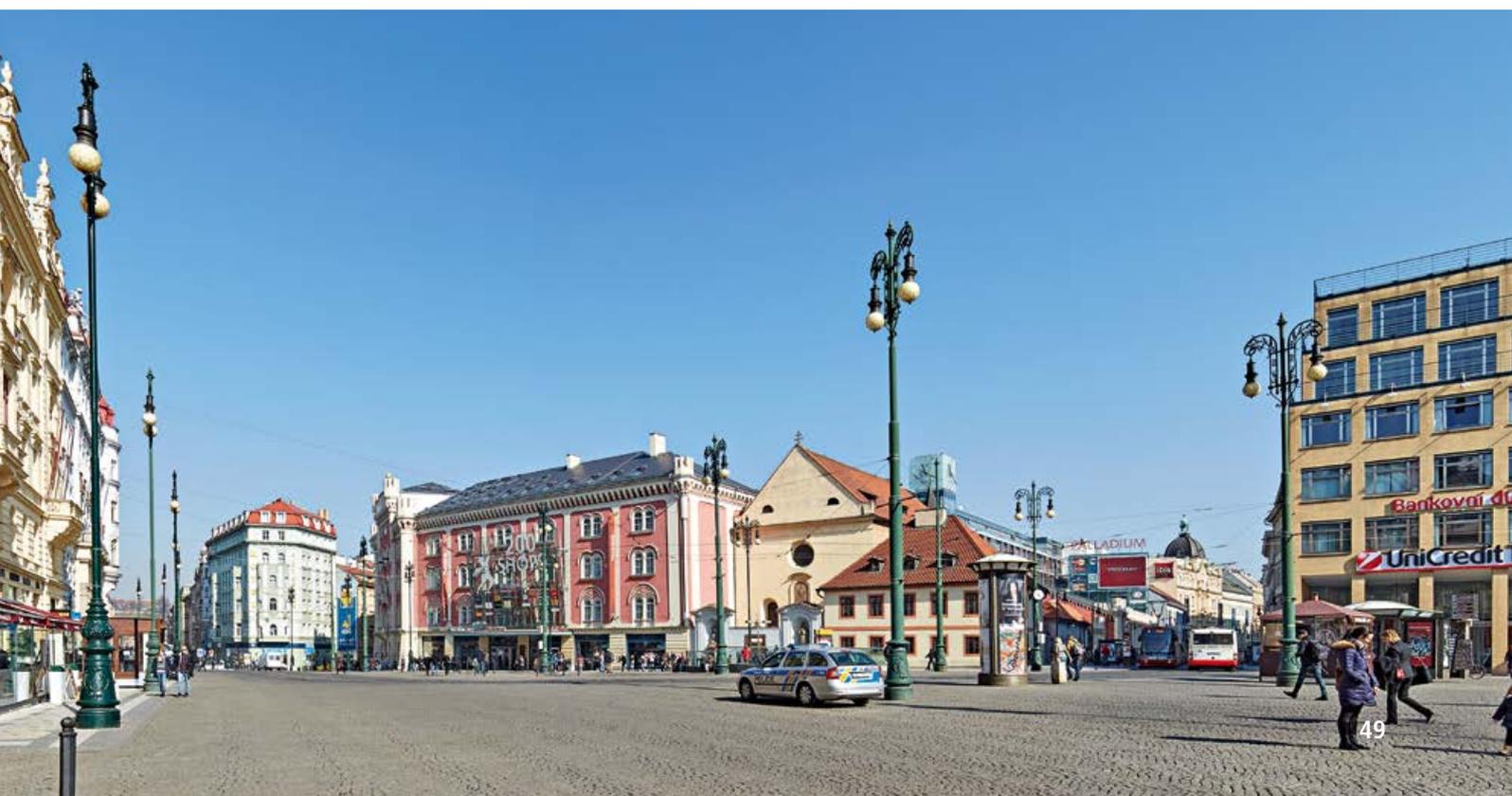
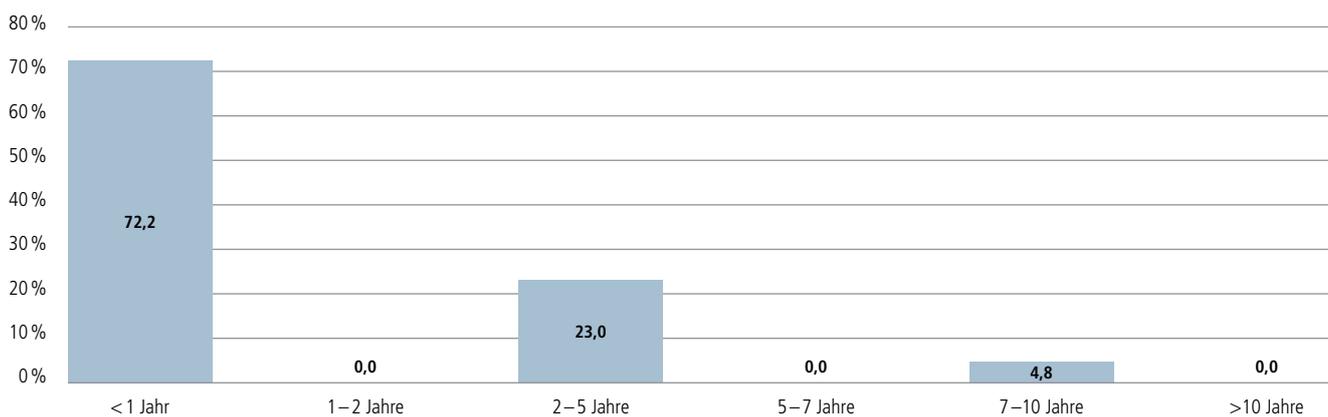
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) <sup>2)</sup>	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Inland)	—	—	162.890	1,9	162.890	1,9
EUR-Kredite (Ausland)	287.775	3,4	342.000	4,1	629.775	7,5
GBP-Kredite <sup>3)</sup>	62.191	0,7	—	—	62.191	0,7
<b>Summe</b>	<b>349.966</b>	<b>4,1</b>	<b>504.890</b>	<b>6,0</b>	<b>854.856</b>	<b>10,1</b>

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

<sup>3)</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2015 bewertet.

<sup>2)</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 180.000, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## Zwischengewinne

Datum	in EUR	Datum	in EUR
01.04.2015	0,25	07.07.2015	0,11
02.04.2015	0,25	08.07.2015	0,11
07.04.2015	0,25	09.07.2015	0,11
08.04.2015	0,25	10.07.2015	0,11
09.04.2015	0,25	13.07.2015	0,11
10.04.2015	0,25	14.07.2015	0,11
13.04.2015	0,25	15.07.2015	0,11
14.04.2015	0,25	16.07.2015	0,13
15.04.2015	0,25	17.07.2015	0,11
16.04.2015	0,25	20.07.2015	0,11
17.04.2015	0,25	21.07.2015	0,11
20.04.2015	0,25	22.07.2015	0,11
21.04.2015	0,25	23.07.2015	0,11
22.04.2015	0,25	24.07.2015	0,12
23.04.2015	0,25	27.07.2015	0,12
24.04.2015	0,25	28.07.2015	0,12
27.04.2015	0,26	29.07.2015	0,12
28.04.2015	0,26	30.07.2015	0,10
29.04.2015	0,26	31.07.2015	0,10
30.04.2015	0,26	03.08.2015	0,11
04.05.2015	0,26	04.08.2015	0,10
05.05.2015	0,26	05.08.2015	0,10
06.05.2015	0,26	06.08.2015	0,10
07.05.2015	0,26	07.08.2015	0,10
08.05.2015	0,26	10.08.2015	0,11
11.05.2015	0,26	11.08.2015	0,11
12.05.2015	0,26	12.08.2015	0,11
13.05.2015	0,26	13.08.2015	0,11
15.05.2015	0,26	14.08.2015	0,11
18.05.2015	0,26	17.08.2015	0,11
19.05.2015	0,26	18.08.2015	0,11
20.05.2015	0,26	19.08.2015	0,11
21.05.2015	0,26	20.08.2015	0,11
22.05.2015	0,27	21.08.2015	0,11
26.05.2015	0,27	24.08.2015	0,11
27.05.2015	0,27	25.08.2015	0,11
28.05.2015	0,27	26.08.2015	0,12
29.05.2015	0,27	27.08.2015	0,12
01.06.2015	0,27	28.08.2015	0,12
02.06.2015	0,27	31.08.2015	0,11
03.06.2015	0,27	01.09.2015	0,11
05.06.2015	0,26	02.09.2015	0,11
08.06.2015	0,28	03.09.2015	0,11
09.06.2015	0,27	04.09.2015	0,11
10.06.2015	0,27	07.09.2015	0,11
11.06.2015	0,09	08.09.2015	0,11
12.06.2015	0,09	09.09.2015	0,11
15.06.2015	0,09	10.09.2015	0,11
16.06.2015	0,09	11.09.2015	0,12
17.06.2015	0,09	14.09.2015	0,12
18.06.2015	0,09	15.09.2015	0,12
19.06.2015	0,09	16.09.2015	0,12
22.06.2015	0,10	17.09.2015	0,12
23.06.2015	0,10	18.09.2015	0,12
24.06.2015	0,10	21.09.2015	0,11
25.06.2015	0,10	22.09.2015	0,12
26.06.2015	0,10	23.09.2015	0,11
29.06.2015	0,10	24.09.2015	0,11
30.06.2015	0,10	25.09.2015	0,12
01.07.2015	0,10	28.09.2015	0,11
02.07.2015	0,10	29.09.2015	0,11
03.07.2015	0,10	30.09.2015	0,11
06.07.2015	0,10		

## Immobilien Gewinne

Datum	in %	Datum	in %
01.04.2015	0,6983	07.07.2015	0,2918
02.04.2015	0,6990	08.07.2015	0,2929
07.04.2015	0,7022	09.07.2015	0,2941
08.04.2015	0,7028	10.07.2015	0,2954
09.04.2015	0,7034	13.07.2015	0,2992
10.04.2015	0,7041	14.07.2015	0,3004
13.04.2015	0,7059	15.07.2015	0,3015
14.04.2015	0,7065	16.07.2015	0,3026
15.04.2015	0,7108	17.07.2015	0,3037
16.04.2015	0,7114	20.07.2015	0,3067
17.04.2015	0,7120	21.07.2015	0,3077
20.04.2015	0,7136	22.07.2015	0,3089
21.04.2015	0,7141	23.07.2015	0,2967
22.04.2015	0,7149	24.07.2015	0,2979
23.04.2015	0,7154	27.07.2015	0,3258
24.04.2015	0,7159	28.07.2015	0,3270
27.04.2015	0,6991	29.07.2015	0,3280
28.04.2015	0,7006	30.07.2015	0,3286
29.04.2015	0,7016	31.07.2015	0,3265
30.04.2015	0,7055	03.08.2015	0,3305
04.05.2015	0,7094	04.08.2015	0,3317
05.05.2015	0,7105	05.08.2015	0,3330
06.05.2015	0,7114	06.08.2015	0,3342
07.05.2015	0,7125	07.08.2015	0,3356
08.05.2015	0,7133	10.08.2015	0,3394
11.05.2015	0,7162	11.08.2015	0,3407
12.05.2015	0,7172	12.08.2015	0,3423
13.05.2015	0,7182	13.08.2015	0,3437
15.05.2015	0,7200	14.08.2015	0,3451
18.05.2015	0,7256	17.08.2015	0,3493
19.05.2015	0,7266	18.08.2015	0,3509
20.05.2015	0,7275	19.08.2015	0,3522
21.05.2015	0,7284	20.08.2015	0,3533
22.05.2015	0,7292	21.08.2015	0,3543
26.05.2015	0,7297	24.08.2015	0,3577
27.05.2015	0,7306	25.08.2015	0,3559
28.05.2015	0,7312	26.08.2015	0,3577
29.05.2015	0,7319	27.08.2015	0,3589
01.06.2015	0,7976	28.08.2015	0,3597
02.06.2015	0,7988	31.08.2015	0,3601
03.06.2015	0,8000	01.09.2015	0,3613
05.06.2015	0,8020	02.09.2015	0,3626
08.06.2015	0,8051	03.09.2015	0,3640
09.06.2015	0,8061	04.09.2015	0,3654
10.06.2015	0,8073	07.09.2015	0,3695
11.06.2015	0,3152	08.09.2015	0,3708
12.06.2015	0,3163	09.09.2015	0,3724
15.06.2015	0,3195	10.09.2015	0,3738
16.06.2015	0,3210	11.09.2015	0,3751
17.06.2015	0,3222	14.09.2015	0,3790
18.06.2015	0,3233	15.09.2015	0,3805
19.06.2015	0,3243	16.09.2015	0,3819
22.06.2015	0,3274	17.09.2015	0,3833
23.06.2015	0,3284	18.09.2015	0,3845
24.06.2015	0,3294	21.09.2015	0,3886
25.06.2015	0,3304	22.09.2015	0,3898
26.06.2015	0,2835	23.09.2015	0,3910
29.06.2015	0,2845	24.09.2015	0,3921
30.06.2015	0,2829	25.09.2015	0,3935
01.07.2015	0,2842	28.09.2015	0,3605
02.07.2015	0,2854	29.09.2015	0,3617
03.07.2015	0,2868	30.09.2015	0,3615
06.07.2015	0,2904		

## Aktiengewinne

Datum	Est.	KSt.									
	in %			in %			in %				
01.04.2015	1,3285	0,8867	21.05.2015	1,4196	0,9860	08.07.2015	1,1006	1,0812	21.08.2015	1,1279	1,0967
02.04.2015	1,3290	0,8873	22.05.2015	1,4199	0,9865	09.07.2015	1,1013	1,0820	24.08.2015	1,1298	1,0990
07.04.2015	1,3311	0,8902	26.05.2015	1,4455	1,0131	10.07.2015	1,1020	1,0829	25.08.2015	1,1305	1,0999
08.04.2015	1,3314	0,8907	27.05.2015	1,4459	1,0136	13.07.2015	1,1041	1,0853	26.08.2015	1,1592	1,1288
09.04.2015	1,3318	0,8913	28.05.2015	1,4462	1,0142	14.07.2015	1,1044	1,0859	27.08.2015	1,1598	1,1295
10.04.2015	1,3324	0,8919	29.05.2015	1,4470	1,0153	15.07.2015	1,1051	1,0866	28.08.2015	1,1605	1,1303
13.04.2015	1,3336	0,8936	01.06.2015	1,4476	1,0115	16.07.2015	1,1056	1,0873	31.08.2015	1,1618	1,1319
14.04.2015	1,3340	0,8942	02.06.2015	1,4484	1,0124	17.07.2015	1,1063	1,0881	01.09.2015	1,1622	1,1325
15.04.2015	1,3344	0,8948	03.06.2015	1,4492	1,0133	20.07.2015	1,1084	1,0776	02.09.2015	1,1628	1,1331
16.04.2015	1,3348	0,8954	05.06.2015	1,4505	1,0149	21.07.2015	1,1092	1,0785	03.09.2015	1,1633	1,1338
17.04.2015	1,3353	0,8960	08.06.2015	1,4523	1,0171	22.07.2015	1,1099	1,0793	04.09.2015	1,1638	1,1345
20.04.2015	1,3366	0,8977	09.06.2015	1,4529	1,0179	23.07.2015	1,1105	1,0801	07.09.2015	1,1656	1,1367
21.04.2015	1,3370	0,8983	10.06.2015	1,4536	1,0187	24.07.2015	1,1112	1,0809	08.09.2015	1,1661	1,1373
22.04.2015	1,3374	0,8988	11.06.2015	1,0366	1,0136	27.07.2015	1,1132	1,0833	09.09.2015	1,1668	1,1381
23.04.2015	1,3378	0,8994	12.06.2015	1,0372	1,0144	28.07.2015	1,1138	1,0841	10.09.2015	1,1673	1,1389
24.04.2015	1,3383	0,9000	15.06.2015	1,0392	1,0168	29.07.2015	1,1145	1,0849	11.09.2015	1,1679	1,1344
27.04.2015	1,3392	0,9019	16.06.2015	1,0399	1,0175	30.07.2015	1,1151	1,0857	14.09.2015	1,1697	1,1366
28.04.2015	1,3397	0,9024	17.06.2015	1,0405	1,0183	31.07.2015	1,1150	1,0855	15.09.2015	1,1704	1,1374
29.04.2015	1,3403	0,9031	18.06.2015	1,0412	1,0191	03.08.2015	1,1168	1,0878	16.09.2015	1,1710	1,1382
30.04.2015	1,4123	0,9753	19.06.2015	1,0417	1,0198	04.08.2015	1,1174	1,0885	17.09.2015	1,1717	1,1391
04.05.2015	1,4138	0,9774	22.06.2015	1,0436	1,0220	05.08.2015	1,1180	1,0893	18.09.2015	1,1721	1,1397
05.05.2015	1,4143	0,9780	23.06.2015	1,0442	1,0227	06.08.2015	1,1187	1,0854	21.09.2015	1,1739	1,1419
06.05.2015	1,4147	0,9785	24.06.2015	1,0448	1,0235	07.08.2015	1,1193	1,0862	22.09.2015	1,1744	1,1425
07.05.2015	1,4152	0,9791	25.06.2015	1,0454	1,0243	10.08.2015	1,1211	1,0884	23.09.2015	1,1751	1,1434
08.05.2015	1,4154	0,9796	26.06.2015	1,1017	1,0806	11.08.2015	1,1217	1,0891	24.09.2015	1,1759	1,1443
11.05.2015	1,4165	0,9811	29.06.2015	1,1037	1,0830	12.08.2015	1,1223	1,0899	25.09.2015	1,1765	1,1451
12.05.2015	1,4170	0,9817	30.06.2015	1,1043	1,0838	13.08.2015	1,1229	1,0907	28.09.2015	1,2516	1,2207
13.05.2015	1,4174	0,9823	01.07.2015	1,1050	1,0846	14.08.2015	1,1236	1,0914	29.09.2015	1,2523	1,2215
15.05.2015	1,4180	0,9833	02.07.2015	1,1058	1,0856	17.08.2015	1,1253	1,0936	30.09.2015	1,2529	1,2223
18.05.2015	1,4185	0,9844	03.07.2015	1,1064	1,0864	18.08.2015	1,1260	1,0944			
19.05.2015	1,4189	0,9849	06.07.2015	1,1086	1,0889	19.08.2015	1,1266	1,0952			
20.05.2015	1,4192	0,9854	07.07.2015	1,1093	1,0898	20.08.2015	1,1272	1,0959			





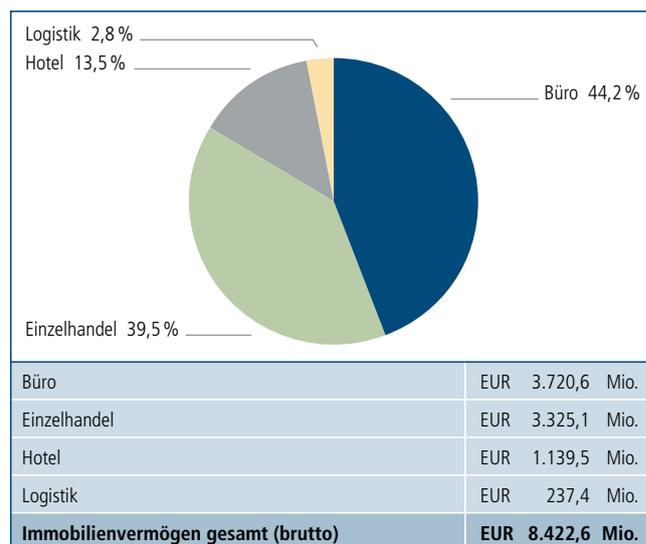
### 1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

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

Region/Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	1.189,4	14,1
Hamburg	1.146,9	13,6
München	1.185,5	14,1
Rhein-Main	280,5	3,3
Rhein-Ruhr	254,6	3,0
Stuttgart	253,7	3,0
Sonstige deutsche Städte	754,0	9,0
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>5.064,6</b>	<b>60,1</b>
Belgien	148,4	1,8
Finnland	180,5	2,1
Frankreich	906,3	10,8
Großbritannien	379,1	4,5
Irland	58,1	0,7
Italien	90,3	1,1
Luxemburg	112,0	1,3
Niederlande	128,6	1,5
Österreich	308,2	3,7
Polen	398,0	4,7
Spanien	77,5	0,9
Tschechien	571,0	6,8
<b>Ausland gesamt</b>	<b>3.358,0</b>	<b>39,9</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>8.422,6</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 %)

	Direktinvestments				Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
unbefristet	0,0	—	0,0	0,2	5,9	—	0,6	3,0	1,4
2015	1,8	—	—	0,7	1,1	—	1,2	2,7	1,6
2016	3,9	—	—	31,4	5,5	11,2	14,0	19,9	9,2
2017	8,0	—	—	7,1	23,7	4,0	9,9	9,9	9,6
2018	10,3	—	8,8	16,7	11,5	11,0	11,7	12,4	10,9
2019	13,3	—	2,6	20,7	6,4	—	11,1	11,2	11,1
2020	7,8	—	0,8	2,8	23,0	1,0	21,3	10,8	9,7
2021	5,2	—	4,9	3,1	2,4	—	3,0	3,5	3,9
2022	5,9	70,4	17,6	2,0	3,0	—	8,9	3,3	8,1
2023	8,8	—	4,9	0,9	3,4	—	—	11,8	6,9
2024	10,9	—	32,4	0,7	11,6	—	18,3	0,2	8,9
2025 +	24,1	29,6	28,0	13,7	2,5	72,8	—	11,3	18,7

<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

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



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

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



NEVER HIDE

ESTÉE LAUDER

STARBUCKS COFFEE

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

	Direktinvestments				Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
Büro	35,2	62,6	94,1	26,8	9,1	83,0	83,7	47,2	39,8
Handel/Gastronomie	29,7	3,3	4,2	59,2	75,7	3,4	3,7	38,5	35,9
Hotel	19,7	29,6	—	10,1	3,6	—	—	3,7	12,4
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	8,5	1,0	0,4	0,0	1,9	5,5	3,2	1,2	4,7
Kfz	4,0	3,5	1,1	1,3	5,4	7,4	8,2	5,1	4,2
Wohnen	1,3	—	—	—	1,0	—	—	2,1	1,1
Freizeit	0,5	—	—	2,1	1,0	—	—	—	0,6
Andere	1,1	—	0,2	0,5	2,3	0,7	1,2	2,2	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 %)

	Direktinvestments				Immobilien-Gesellschaften				Gesamt
	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Österreich	sonstiges Ausland	
<b>Leerstandsquote</b>									
Wohnen	7,0	—	—	—	2,6	—	—	2,0	4,9
Freizeit	0,0	—	—	11,6	0,0	—	—	—	3,6
Büro	5,3	0,0	1,5	0,0	4,8	1,4	1,1	1,0	2,9
Kfz	3,8	0,0	0,0	9,5	0,0	0,3	1,4	4,3	2,9
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	2,0	0,0	33,0	78,5	6,0	1,4	1,8	7,0	2,5
Handel/Gastronomie	1,4	0,0	0,0	3,2	1,0	0,0	0,0	0,6	1,4
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0
Andere	1,1	—	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	2,4	2,2
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,2</b>	<b>100,0</b>	<b>98,5</b>	<b>97,6</b>	<b>98,5</b>	<b>98,8</b>	<b>99,0</b>	<b>98,9</b>	<b>98,0</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomiettertrag.

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

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

## 2 Organe

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO  
20355 Hamburg

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

### Verwahrstelle

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

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

### Geschäftsführung

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

### Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG  
Westdeutsche  
Genossenschafts-Zentralbank,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

## **Bestandsbewerter**

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

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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Ankaufsbewerter**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	90,75
Umlaufende Anteile (Stück)	117.919.882

### 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 Berichtsstichtages angesetzt.

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung der von Thomson Reuters 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.

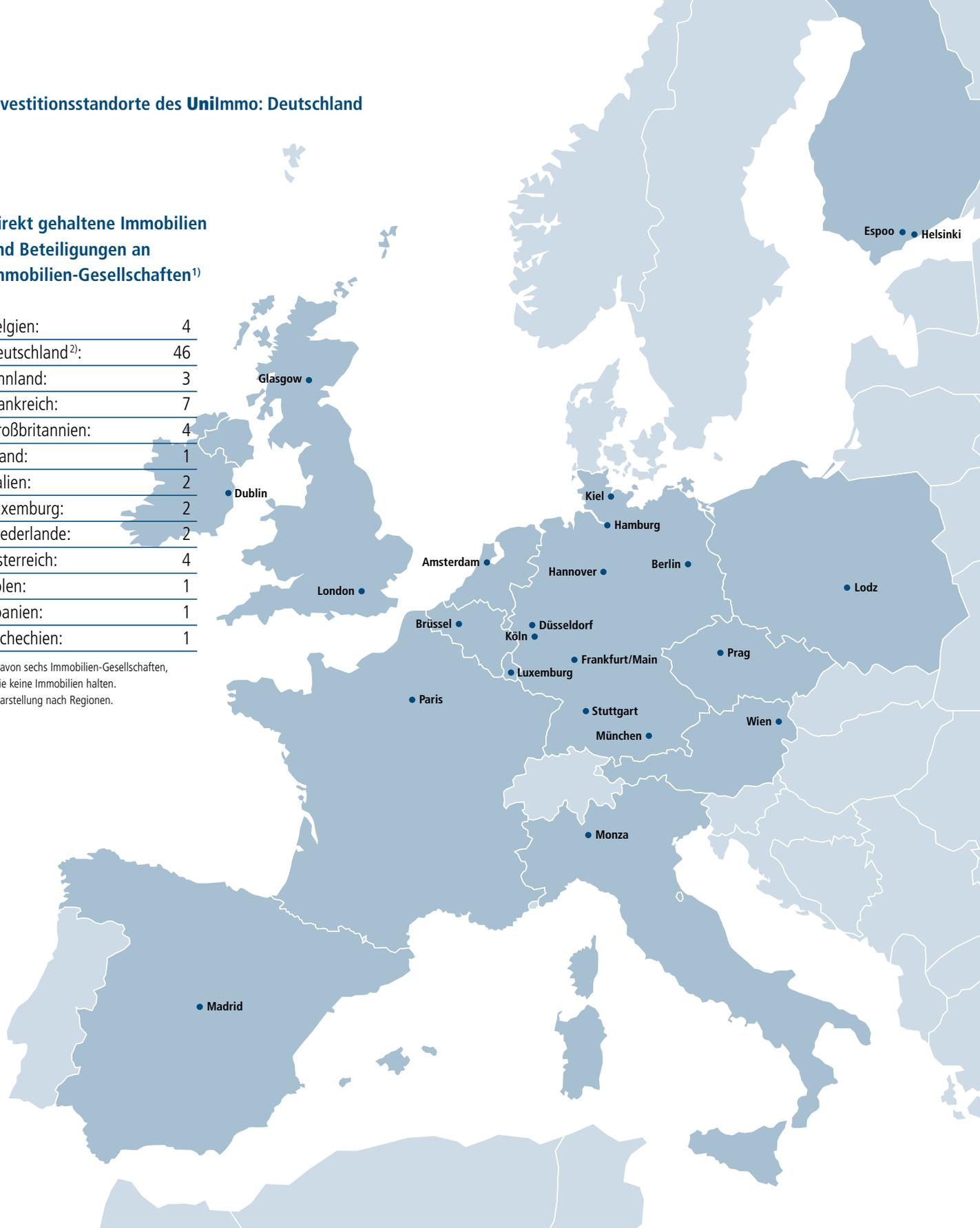
## Investitionsstandorte des Unimmo: Deutschland

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

Belgien:	4
Deutschland <sup>2)</sup> :	46
Finnland:	3
Frankreich:	7
Großbritannien:	4
Irland:	1
Italien:	2
Luxemburg:	2
Niederlande:	2
Österreich:	4
Polen:	1
Spanien:	1
Tschechien:	1

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

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





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

000119 11.15/50.000