



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



 **Union
Investment**

Unilmmo: Global

Halbjahresbericht zum 30. September 2015



Gemeinsam Meilensteine setzen.
50 Jahre Immobilienkompetenz.

Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555		
ISIN: DE0009805556		
Kennzahlen zum	30.9.2015	31.3.2015
Fondsvermögen (netto):	EUR 2.435,4 Mio.	EUR 2.146,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ :	EUR 2.324,4 Mio.	EUR 2.241,0 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 1.215,8 Mio.	EUR 1.196,9 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾ :	EUR 1.108,6 Mio.	EUR 1.044,1 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien:	12	11
Anzahl Immobilien-Gesellschaften:	20 ³⁾	18 ⁴⁾
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵⁾ :	EUR 285,8 Mio.	EUR 267,6 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 506,0 Mio.	EUR 540,0 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 220,2 Mio.	EUR 272,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	19,7 %	25,5 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	96,9 %	96,5 %
Ausgabepreis:	EUR 53,26	EUR 54,00
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 50,72	EUR 51,43
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁶⁾ :	2	0
Verkäufe ⁶⁾ :	0	3
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 318,6 Mio. ⁷⁾	EUR 368,1 Mio. ⁸⁾
Ausschüttungsstichtag:	—	11.6.2015
Ausschüttung je Anteil:	—	EUR 1,40
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig):	—	EUR 0,9333
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	—	EUR 0,2333

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

³⁾ Davon sechs Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴⁾ Davon fünf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁶⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“.

⁷⁾ Zeitraum 1.4.2015 – 30.9.2015.

⁸⁾ 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: Global**

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	8
1.1.3 Anteilwert	9
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	9
1.1.5 Anlegerstruktur	12
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	12
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	36
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III	36
1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite	38
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen	42
2 Organe	46
3 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	49



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

Fotos in diesem Bericht:
Sydney NSW, 155 Clarence Street (Australien)

ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



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

* Zeitraum 1.4.2015–30.9.2015

1 Bericht der Geschäftsführung



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: Global hat das erste Geschäftshalbjahr 2015/2016 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres international investierenden Fonds liegt 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 3,0 % betragen.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im vergangenen Geschäftshalbjahr ein Netto-Mittelzufluss inklusive Ertragsausgleich von EUR 318,6 Mio. nach EUR 50,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) beläuft sich zum Ende des Geschäftshalbjahres auf EUR 2.435,4 Mio. und stieg damit um 13,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 220,2 Mio., was 9,0 % des Fondsvermögens (netto) entspricht. Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, jederzeit die Rücknahme von Anteilen zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den deutschen und europäischen Immobilienmärkten ergeben.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Global eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 32 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 Ländermärkte mit starkem Europaanteil auf. Die Aufteilung nach Branchen und die Beimischung von Einzelhandelsobjekten (25,0 %) sollen das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Ankäufe in Australien und den USA mit einem Gesamtvolumen von EUR 138,1 Mio. getätigt. Weiterhin nutzte das Fondsmanagement im Rahmen des mehrere Fonds umfassenden „AQUA-Portfolio“-Verkaufspaketes sich bietende Marktchancen in Frankreich für den Verkauf von zwei Immobilien. Hierbei konnten mehrheitlich Verkaufserlöse über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten erzielt und dadurch positive Beiträge zur Wertentwicklung des Unilmmo: Global erwirtschaftet werden. Der wirtschaftliche Übergang des Immobilienportfolios erfolgt außerhalb des Berichtszeitraumes.

Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,9 % (95,9 % am 30.9.2014). Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015/2016 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: Global mit der Ratingnote „a_{-AIF}“ bewertet und verbesserte sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum („bbb_{AIF}“) um zwei Ratingnoten.

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: Global 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.

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, Budapest, 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.

Deutsche Büromärkte

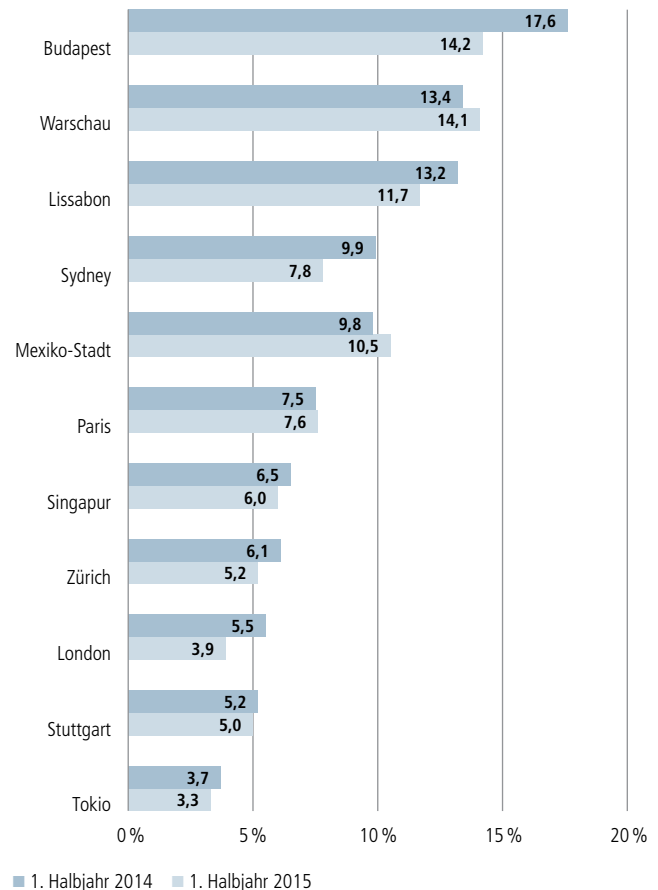
Die zuletzt positive Entwicklung der fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München setzte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2015 weiter fort. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum war eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten, 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 Büroflächenleer-

stand. 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 Büroimmobilienmärkten wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Quartalen fortsetzen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

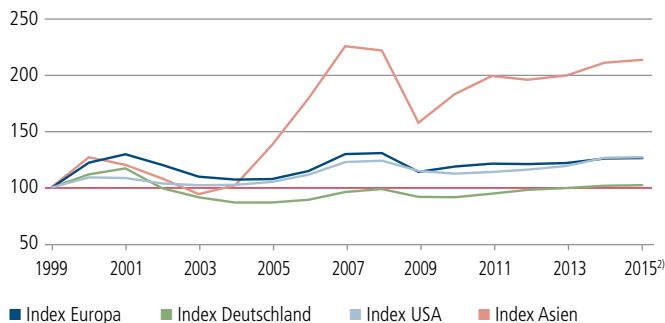
In Europa entwickelten sich Einzelhandelsmärkte im ersten Halbjahr 2015 weiterhin regional unterschiedlich. Die Mehrzahl der Standorte profitierte jedoch von der wieder anziehenden Konjunktur und sinkenden Arbeitslosenquoten. Die Nachfrage nach Handelsflächen in den 1a-Lagen und in gut positionierten 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. Mietpreistrübkänge wurden in Westeuropa nur in den niederländischen 1a-Lagen beobachtet.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Global (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

²⁾ Stand: Juni 2015.

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 Hamburg und Berlin wurde mit 7,8 % bzw. 7,1 % das höchste Mietpreiswachstum registriert. Aber auch in Düsseldorf und Frankfurt/Main stiegen die Einzelhandelsmieten um 1,8 % und 3,3 %.

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 durchschnittlich erzielte Zimmerertrag (RevPAR) einen deutlichen Anstieg von

3,9 %. Besonders positiv war die Entwicklung in Frankfurt/Main, wo sich aufgrund eines starken Messehalbjahres der RevPAR um 10,4 % erhöhte.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die positive Entwicklung auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten setzte sich auch im ersten Halbjahr 2015 fort. Die durchschnittliche Leerstandsquote der US-Büromärkte ging im Vergleich zur Jahresmitte 2014 um weitere 60 Basispunkte zurück und lag Ende Juni 2015 bei 11,2 %. Entsprechend stiegen auch die Mietpreise im Jahresvergleich um 3,9 %. In San Francisco und San José waren dabei mit Werten von 13,3 % bzw. 11,4 % die mit Abstand höchsten Zuwachsraten bei den Mieten festzustellen. Die positive Entwicklung der US-Unternehmen und die damit verbundene Flächennachfrage werden voraussichtlich auch in der zweiten Jahreshälfte und darüber hinaus für weiter steigende Mietpreise sorgen.

Auch im ersten Halbjahr 2015 entwickelte sich der Büromarkt in Mexiko-Stadt weitgehend positiv. Trotz der sehr hohen Büroflächennachfrage stieg die Leerstandsquote zwar aufgrund erheblicher Baufertigstellungen allein in den ersten sechs Monaten um 2,3 Prozentpunkte auf 10,5 %. Trotz dieser Angebotserweiterung erhöhten sich die Mieten jedoch seit Jahresbeginn um fast 7 %. In den kommenden Quartalen dürfte sich dieser positive Trend auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt trotz einer starken Bautätigkeit fortsetzen.

In den ersten sechs Monaten des Jahres setzte der Büromarkt in Tokio seine dynamische Entwicklung fort. Die Leerstandsquote in den innerstädtischen Stadtbezirken sank in den vergangenen zwölf Monaten trotz zahlreicher Fertigstellungen um 40 Basispunkte und lag Ende Juni 2015 bei sehr niedrigen 3,3 %. Infolge der starken Nachfrage zeigten auch die Mietpreise eine positive Entwicklung. Sie stiegen in den zentralen Lagen im Jahresvergleich um 6,8 %. Aufgrund der robusten Aussichten für die japanische Wirtschaft wird auch für die zweite Jahreshälfte 2015 mit einer hohen Nachfrage nach Büroflächen und steigenden Mietpreisen gerechnet.

In Kuala Lumpur sank die Leerstandsquote in den vergangenen zwölf Monaten aufgrund der guten Nachfrage von 13,9 % auf 11,9 %. Dennoch ließ sich gleichzeitig ein leichter Rückgang der Spitzenmieten um 1,7 % feststellen, da das in den kommenden Quartalen zu erwartende große Flächenangebot bereits einen leichten Abwärtsdruck auf die Mieten ausübte. Im weiteren Verlauf des Jahres 2015 wird jedoch wieder mit steigenden Spitzenmieten gerechnet, da die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen vermutlich wieder zunehmen wird.

Auf dem Büromarkt in Singapur ging die Leerstandsquote aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroflächen und des geringen Neu-



bauvolumens seit Mitte 2014 weiter zurück. Ende Juni 2015 lag sie beispielsweise im Teilmarkt Raffles bei nur 2,7 %. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mieten im Jahresvergleich um 3,4 %. Das erwartete hohe Neubauvolumen wird sich künftig voraussichtlich deutlich dämpfend auf die Entwicklung der Mietpreise auswirken.

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 den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 wurde das weltweit höchste Transaktionsvolumen erneut auf dem amerikanischen Kontinent erzielt. Hier konnten rund EUR 139 Mrd. in gewerbliche Immobilien investiert werden, womit das Transaktionsvolumen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 19 % anstieg.

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.

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2015 bei rund EUR 50 Mrd. Es wurden dort knapp 4 % mehr in Gewerbeimmobilien investiert als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Rund 47 % des Transaktionsvolumens der Region Asien-Pazifik entfielen auf Australien und Japan.

Auch in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 wird die Nachfrage nach Immobilieninvestments ungebrochen sein, und das Trans-

aktionsvolumen 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 um etwa 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 Geschäftshalbjahr bei insgesamt 19 Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen AA+ und BB– lag. Sieben Institute hatten ein Rating mit BBB+ bzw. BB–. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag bei rund 1,32 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der durchschnittliche Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete zum jeweiligen Monatsultimo lag im Berichtszeitraum zwischen 37,9 % und 39,5 % (berechnet nach dem Jahresnettomietelertrag 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: Global geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Sondervermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Global wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 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: Global monatlich überwacht. Im ersten Geschäftshalbjahr lag das Stresstestergebnis bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,52 % des Fondsvermögens (netto).

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Global 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: Global beliefen sich im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres auf maximal 1,30 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,24 % 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. Die Schwerpunkte des Immobilienportfolios zum Ende des Berichts-

zeitraums, bezogen auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Unilmmo: Global, sind Europa und Nordamerika. Der Europaanteil des Liegenschaftsvermögens sank im ersten Geschäftshalbjahr von 65,8 % auf 62,5 %. Der Anteil Asien-Pazifik ist von 18,1 % auf 19,8 % gestiegen, ebenso stieg der Amerikaanteil im vergangenen Geschäftshalbjahr von 16,1 % auf 17,7 % an.

Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds sank der Anteil der drei größten Branchen an der Fondsmiete während des Berichtszeitraums von 51,1 % auf 50,6 %. Der Anteil der größten Branche Konsumgüter/Einzelhandel wurde reduziert um 0,8 % und liegt zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres bei 23,6 %. Durch den weiterhin 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: Global im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie aus unvorhergesehenen hohen 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 9,0 % und 18,6 % freier Liquidität und konnte jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen. Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei 9,0 % 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 Wertpapierspezialfondsanteile war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im ersten Geschäftshalbjahr flossen dem Fonds netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 318,6 Mio. zu.

1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Global-Anteils beträgt zum 30.9.2015 EUR 50,72, der Ausgabepreis EUR 53,26. Unter Berücksichtigung der am 11.6.2015 erfolgten Ausschüttung von EUR 1,40 je Anteil für das Geschäftsjahr 2014/2015 beläuft sich der Anlageerfolg in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 auf EUR 0,69 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 41.743.123 am 31.3.2015 auf 48.013.986 am 30.9.2015 zu. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 5.958.839 Anteile im Wert von EUR 303,1 Mio. ausgegeben und 457.310 Anteile in Höhe von EUR 23,3 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 11.6.2015 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von EUR 61,0 Mio. wurden EUR 38,7 Mio. oder 63,6 % wieder in Unilmmo: Global-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich von EUR 318,6 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 2.146,8 Mio. auf EUR 2.435,4 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 13,4 %.

Entwicklung des Unilmmo: Global

	30.9.2015 Mio. EUR	31.3.2015 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	1.215,8	1.196,9	+ 18,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	720,5	666,0	+ 54,5
Liquiditätsanlagen	506,0	540,0	– 34,0
Sonstige Vermögensgegenstände	315,6	201,3	+ 114,3
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	322,5	457,4	– 134,9
Fondsvermögen (netto)	2.435,4	2.146,8	+ 288,6
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	48,0	41,7	+ 6,3

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.



Asteron Life

Lamley

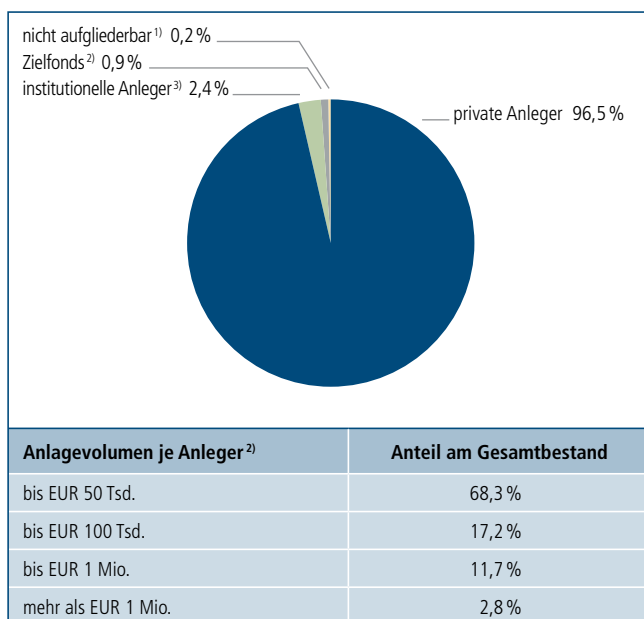


1.1.5 Anlegerstruktur

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: Global in drei Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 22 Mio. enthalten.

Anlegerstruktur



¹⁾ 0,2 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur aufgrund nicht vorliegender Informationen nicht aufgedgliedert werden.

²⁾ Per 30.9.2015 sind Anteile des Unilmmo: Global in drei Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 22 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

³⁾ Inklusive Banken und Versicherungen.

1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

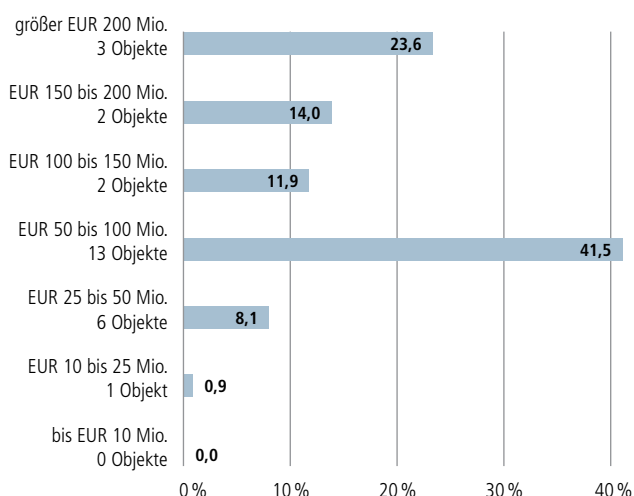
Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1,5 % von EUR 1.196,9 Mio. auf EUR 1.215,8 Mio. Es setzt sich am 30.9.2015 aus zwölf Immobilien zusammen. Weiterhin werden 20 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 720,5 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befindet sich keine Immobilie im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag

EUR 86,1 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.147.

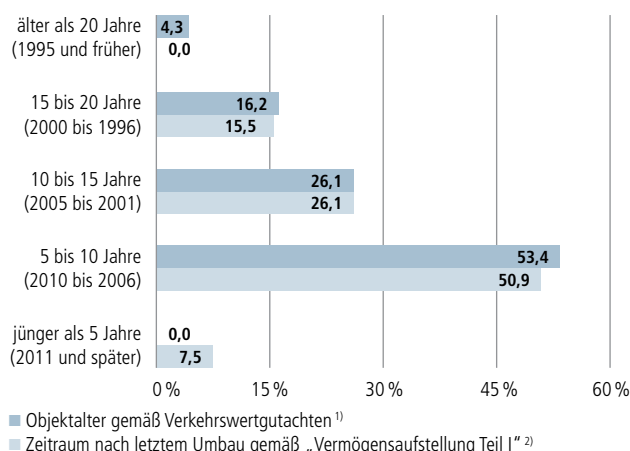
Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich im ersten Geschäftshalbjahr von insgesamt 542.353 m² auf 560.492 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,9 % des Mietertrages oder 95,3 % der Gesamtnutzfläche.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹⁾

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

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

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

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der außereuropäische Immobilienbestand des Unilmmo: Global durch den Erwerb von zwei Büroobjekten in Australien und den USA weiter ausgebaut. Das Gesamtvolumen der Investments betrug EUR 138,1 Mio. Objektverkäufe sind nicht erfolgt.

Ankäufe

Menlo Park, 4085 Campbell Avenue

Am 12.8.2015 wurde das im Jahr 2013 fertiggestellte, rund 5.478 m² Mietfläche umfassende Bürogebäude in der 4085 Campbell Avenue, Menlo Park (Kalifornien/USA) erworben. Das Objekt befindet sich zentral im Silicon Valley, einem der stärksten und aktivsten Büroimmobilienmärkte der USA. Der Mikrostandort in Menlo Park bietet dem Objekt, das mit einer durchschnittlichen Laufzeit von neun Jahren an einen internationalen Immobiliendienstleister und eine weltweit tätige Rechtsanwaltskanzlei vermietet ist, eine gute Sichtbarkeit direkt am Highway 101, einer von zwei Hauptverbindungen zwischen San Francisco und San José. Menlo Park ist eine der Hauptadressen im Silicon Valley für Unternehmen, die die Nähe zur Tech-Industrie, den Fortune 500-Unternehmen Apple, Facebook, Google, Intel oder Cisco und den Zugang zu den gut ausgebildeten Fachkräften der Stanford Universität und anderen renommierten Bildungseinrichtungen der Metropolregion suchen. Der Büroneubau 4085 Campbell Avenue ist mit insgesamt 182 Pkw-Stellplätzen ausgestattet; für das Gebäude wird derzeit eine LEED-Zertifizierung in „Silber“ vorbereitet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 26.8.2015.

Sydney, 155 Clarence Street

Mit dem Erwerb des Büro- und Einzelhandels-Komplexes in der 155 Clarence Street, Sydney (Australien) am 21.8.2015 erfolgte

der Markteintritt des Unilmmo: Global in Australien. Die Kernsaniierung des historischen, im Jahr 1938 als Lagerhaus errichteten und ehemals vom Australischen Roten Kreuz genutzten Gebäudes wurde erst im Januar 2015 vollständig abgeschlossen und bietet heute rund 11.972 m² Büroflächen der Kategorie Grade-A sowie weitere 529 m² Einzelhandelsflächen. Für das Objekt wird eine Zertifizierung in der Kategorie „5 Star Greenstar“ angestrebt. Das zwölfgeschossige, mit einer großzügigen Dachterrasse ausgestattete Multi-Tenant-Gebäude ist zu 96,3 % vermietet. Aufgrund der guten Lage im schnell wachsenden Büroteilmarkt Western Corridor des Geschäftszentrums von Sydney wird eine kurzfristige Vollvermietung erwartet. Zur Aufwertung des Standortes wird insbesondere die Fußgängerquerung zwischen der Wynyard Station, dem Geschäftszentrum und dem aufstrebenden Barangaroo Waterfront District beitragen, deren Fertigstellung für das Jahr 2016 geplant ist. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 18.9.2015.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

In der Berichtsperiode hat das Fondsmanagement außerdem den Ankauf eines Objektes und den Verkauf von zwei Objekten mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 215 Mio. begleitet. Der wirtschaftliche Übergang dieser Objekte wird zu einem späteren Zeitpunkt, also außerhalb des Berichtszeitraums, erfolgen.

Am 17.9.2015 wurde das Gebäude „Converse @ Lovejoy Wharf“ mit 21.799 m² Mietfläche in Boston (Massachusetts/USA) angekauft.

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

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung			
12	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	8/2015	55,3
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung			
18	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Sydney Sydney NSW, 155 Clarence Street	8/2015 9/2015	— 77,7
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.			

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

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle

des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.



Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich im Dezember 2015.

Im Rahmen des „AQUA-Portfolio“-Verkaufspaketes, das mehrere Objekte verschiedener Fonds umfasst, wurde in Boulogne-Billancourt (Frankreich) die 6.181 m² Mietfläche umfassende Büroimmobilie „Le Prime“ nach einer Haltezeit von elf Jahren verkauft. Ebenso verkauft wurde das neugeschossige, 7.450 m² Mietfläche umfassende Bürogebäude „Marco Polo“ in Clichy (Frankreich), das sich seit 2005 im Portfolio des Fonds befand. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilien.

Vermietungssituation

Per 30.9.2015 liegt die Vermietungsquote nach Mietertrag bei 96,9 % und befindet sich damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Insgesamt konnten innerhalb des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres rund 28.200 m² neu- und nachvermietet werden.

Ein guter Erfolg war die Neu- und Nachvermietung von zusammen rund 6.000 m² an eine führende Beratungsgesellschaft sowie die Nachvermietung von rund 1.600 m² an eine große

Leerstandsangaben einzelner Objekte ¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2015	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2015	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 30.9.2015
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.



Fluggesellschaft in der Büroimmobilie „Tamayo 100“ in San Pedro Garza García (Mexiko). Vollvermietung sowie eine langfristige Stabilisierung des Mietertrags konnte damit für dieses Objekt erzielt werden.

Signifikante Vermietungserfolge waren weiterhin zwei Neuvermietungen aus Leerstand in der Büroimmobilie „Krisztina Palace“ in Budapest (Ungarn). Hier konnte ein Industrieunternehmen als Mieter für rund 1.100 m² gewonnen und die Vermietungsquote nach Mietertrag des betreffenden Objektes somit um rund 10 Prozentpunkte gesteigert werden. In Folge einer weiteren Neuvermietung konnte außerdem ein Dienstleistungsunternehmen für das Büroobjekt „Reforma 265“ in Mexiko-Stadt (Mexiko) als neuer Mieter für rund 1.000 m² gewonnen werden.

Bedeutende Anschlussvermietungen und Vertragsverlängerungen wurden sowohl innerhalb als auch außerhalb Europas erzielt. Innerhalb Europas sind hier vor allem die Büroobjekte „STEP 6“ in Stuttgart, „Horizon Plaza“ in Warschau (Polen) und „West-Park“ in Zürich (Schweiz) sowie die Shopping-

Center-Objekte „LAGO“ in Konstanz und „Forum Mersin“ in Mersin (Türkei) zu erwähnen, bei denen es gelungen ist, Anschlussvermietungen bzw. Vertragsverlängerungen zu erzielen.

Wichtige Anschlussvermietungen und Vertragsverlängerungen außerhalb Europas wurden vor allem in den Büroobjekten „Reforma 265“ und „Torre Mayor“, beide in Mexiko-Stadt (Mexiko), sowie im Einzelhandelsobjekt „SoLaDo“ in Tokio (Japan) erzielt.

Auch zukünftig wird das Hauptaugenmerk im Bereich der aktiven Asset-Management-Tätigkeiten liegen. Fokus des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote auf dem gegenwärtig hohen Niveau zu stabilisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen auch marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurückstellungen geboten. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert für die Fondsanleger jedoch mittel- und langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

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. Wenngleich 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 Liquiditätsslage.

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 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.

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: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt mehr als die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Die andere Hälfte des Portfolios findet sich zu annähernd gleichen Teilen in Amerika sowie Asien-Pazifik. Mittelfristig wird eine Erhöhung des Anteils von Immobilien in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik durch Investitio-

nen in den außereuropäischen Wachstumsmärkten sowie durch Verkäufe von Immobilien in Europa angestrebt.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsstandorten. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen die etablierten Core-Märkte mit einem Portfolioanteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in aufstrebende Märkte investieren. Diese weisen besonders gute Wachstumschancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in Core-Plus-Länder stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für Core-Plus-Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

Büroobjekte stehen für den Fonds im Fokus. Ergänzt wird das Portfolio durch Shopping-Center, Hotelimmobilien sowie durch die Beimischung von weiteren Nutzungsarten wie Logistik.

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung oder des Erwerbs von Immobilienprojektentwicklungen nutzen. Auf diese Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich, und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrages innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und

Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsmöglichkeiten zu nutzen.

In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomietserträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

Der Unilmmo: Global verfügt insgesamt über solide Voraussetzungen, um an den Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen zu partizipieren.

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 Fonds- vermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 24–27)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—)	—	—	—
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	829.584.206,39)		1.215.834.206,39	49,92
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—)	—	—	—
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—)	—	—	—
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—)	—	—	—
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	829.584.206,39)		1.215.834.206,39	49,92
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 26–33)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	248.889.402,65)		649.339.772,30	26,67
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	71.176.595,02)		71.176.595,02	2,92
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	320.065.997,67)		720.516.367,32	29,59
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 36, 38)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	39.716.910,58)		97.836.220,46	4,02
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—)		408.197.307,96	16,76
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	39.716.910,58)		506.033.528,42	20,78
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	10.248.685,72)		14.846.822,00	0,61
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	153.877.428,95)		208.377.428,95	8,56
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00)		26.591,78	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.319.648,45)	4.235.982,74 1.100.454,29	5.336.437,03	0,22
5. Andere (davon in Fremdwährung)	24.663.138,18)		87.018.498,05	3,57
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	192.108.901,30)		315.605.777,81	12,96
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.			2.757.989.879,94	113,25

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 36, 39)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	– 204.006.629,27)		– 204.006.629,27	– 8,38
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	– 70.205,08)		– 75.241,02	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	– 12.641.523,82)		– 22.208.606,08	– 0,91
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	– 279.902,41)		– 27.529.913,48	– 1,13
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 216.998.260,58)		– 253.820.389,85	– 10,42
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	– 58.209.863,36)		– 68.762.913,31	– 2,82
Summe Schulden V.–VI.			– 322.583.303,16	– 13,25
Fondsvermögen (netto)			2.435.406.576,78	100,00
Anteilwert (EUR)				50,72
Umlaufende Anteile (Stück)				48.013.986

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 um EUR 18,9 Mio. auf EUR 1.215,8 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 224,7 Mio. (GBP 166,0 Mio.) auf Großbritannien, EUR 188,5 Mio. (SGD 301,0 Mio.) auf Singapur, EUR 150,0 Mio. (CHF 161,5 Mio.) auf die Schweiz, EUR 147,1 Mio. (USD 165,1 Mio.) auf die USA, EUR 121,3 Mio. (USD 136,2 Mio.) auf Mexiko, EUR 96,6 Mio. auf Polen und EUR 36,5 Mio. auf Frankreich.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert durch erfolgte Kapitalerhöhungen, Kapitalminderungen und Wertfortschreibungen um EUR 54,5 Mio. auf EUR 720,5 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 13 bzw. die Seiten 24 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ sanken um EUR 34,0 Mio. auf EUR 506,0 Mio. Davon sind EUR 273,6 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität und EUR 12,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 220,2 Mio. und entspricht damit 9,0 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 49,5 Mio. auf EUR 408,2 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 114,3 Mio. auf EUR 315,6 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 7,9 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 7,9 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern und Mietforderungen in Höhe von EUR –0,2 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 9,9 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich um EUR 86,8 Mio. auf EUR 208,4 Mio. und bezieht die Forderungen aus Darlehen gegenüber Immobilien-Gesellschaften. 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 Vorlaufkosten für Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 37,4 Mio., unrealisierte Gewinne aus Devisenkurssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 18,0 Mio., Forderungen aus der Projektplanung in Höhe von EUR 17,8 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 5,7 Mio., Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 5,6 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 2,0 Mio. und sonstige Forderungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 37 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich insgesamt auf EUR 204,0 Mio (davon entfallen auf GBP 77,0 Mio. und auf USD 112,0 Mio.) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle von Fremdwährungsinvestitionen zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 207,7 Mio. und USD 52,5 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert,

für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 202,6 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinbehalten (TEUR 75,2).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 9,9 Mio., aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 5,7 Mio., sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3,5 Mio. und Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 3,1 Mio. zusammen. Diese resultieren insbesondere aus Steuererstattungen, die der Immobilien-Gesellschaft „UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPessoal LDA. & COMANDITA“ zustehen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 18,4 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Mexiko, Polen, der Schweiz, Singapur,



Tschechien und der Türkei (EUR 7,8 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,8 Mio. und Verbindlichkeiten aus Anteilrückflüssen in Höhe von EUR 0,5 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsge­schäften sind der Seite 37 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich insgesamt auf die Verkaufskosten (EUR 7,7 Mio.), Einkommensteuer für Auslandsobjekte (EUR 2,8 Mio.), weitere Abwicklung von Erwerbsvorgängen (EUR 0,8 Mio.) und Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 0,8 Mio.). Weiterhin beinhalten die Rückstellungen eine Risikovorsorge für bei Veräußerungen von Auslandsobjekten gegebenenfalls anfallende Steuern auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten (EUR 51,9 Mio.) und sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 4,8 Mio.

Darüber hinaus beinhalten die Rückstellungen eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Global 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, 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: Global 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 ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Direkt gehaltene Immobilien im Inland													
Deutschland													
1	45128	Essen, Rellinghauser Straße 1 – 11 / Frau-Bertha-Krupp-Straße, „RellingHaus“	5–22gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (84), K, I	10/2004	1996/1999	20.301	55.805	55.805	—	■	■
2	34117	Kassel, Obere Königsstraße 30	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E	H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.499	7.499	—	■	■
3	70563	Stuttgart, Gropiusplatz 10 / Meitnerstraße 12, 14, 16, 17/1, 18, „STEP 6“	6–16gesch. Bürogebäude, Parkhaus, Tiefgarage	B	B (87), K, I	9/2006	2002	29.215	43.191	43.191	—	■	■
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
Frankreich													
4	92100	Boulogne-Billancourt, 305, avenue le Jour se Lève, „Le Prime“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (91), K, I	6/2004	1991/2010	6.091 Volumen-eigentum	6.181	6.181	—	■	■
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
Großbritannien													
5		London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■
Mexiko													
6	6500	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	29gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage ⁶⁾	B	B (92), H/G, A, K, I	9/2006	1995/1996	3.469	28.204	28.204	—	■	■
7	66269	San Pedro Garza García, Av. Rufino Tamayo No. 100, „Tamayo 100“	4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B	7/2005	2004	3.300	8.135	8.135	—	■	■
Polen													
8	02–672	Warschau, Domaniewska 39 a, „Horizon Plaza“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (74), H/G, K, I, A	4/2010	2009	1.518	37.940	37.940	—	■	■
Schweiz													
9	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 60 / 60 b, „West-Park“	7gesch. Bürogebäude, 1 Attikageschoss, 1 Untergeschoss	B	B (80), H/G, K, I, A	5/2009	2002	14.197	26.864	26.864	—		■
Singapur													
10	238–466	Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	11gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse – Teileigentum –	B	B (95), H/G, K	8/2007	1885/2008	6.839 48.599 / 100.000 Miteigentum an 14.073 m²	14.334	14.334	—	■	■
USA													
11	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	6gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B	B	6/2008	2007	11.777	17.163	17.163	—	■	■

			Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	
Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	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	in EUR/ in %	Lfd. Nr.
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	52,5 52,5	131.000 126.000	128.500	128.500.000,00 5,28	1
	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	2.114 2.114	61,5 61,5	34.600 34.600	34.600	34.600.000,00 1,42	2
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	56,5 56,5	90.100 90.000	90.050	90.050.000,00 3,70	3
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	2.533 2.457	45,5 45,5	37.000 36.000	36.500	36.500.000,00 1,50	4
■	46,4	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	61,5 61,5	223.320 226.027	224.673	224.673.479,06 9,23	5
	46,6	3,3	0,88	0,92	443	434	7	469	6	7.846 7.774	40,5 40,5	99.791 98.900	99.345	99.345.124,07 4,08	6
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	1.835 1.743	58,5 58,5	21.918 22.007	21.963	21.962.845,81 0,90	7
■	—	27,8	1,64	1,58	42	1.601	87	783	5	7.016 7.016	64,5 64,5	96.800 96.400	96.600	96.600.000,00 3,97	8
■	—	0,0	4,06	2,81	802	3.255	103	1.505	5	8.690 7.962	56,5 56,5	147.517 148.433	147.975	147.975.077,87 6,08	9
	—	12,7	—	—	—	—	—	—	—	10.062 10.401	61,5 61,5	187.899 189.152	188.526	188.525.616,94 7,74	10
■	58,3	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	52,5 52,5	91.772 91.772	91.772	91.771.728,96 3,77	11

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
USA													
12	94025 Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	2gesch. Bürogebäude	B		B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland													
Deutschland													
13	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 24.931.764,75 ⁷⁾ Beteiligung: 75,00 % erworben am: 1.11.2004 (73,99 %) erworben am: 1.5.2012 (1,00 %) erworben am: 26.8.2014 (0,01 %)												
	78462 Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 2 Zwischengeschosse, 1 Staffelf- geschoss, Kino	E		H/G (73), K, F, I, B, A, W	11/2004	2004	14.146	29.036	28.282	754	■	■
14	„Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 27.620,54 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.7.2015												
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
Frankreich													
15	„OPCI UIR 3011 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 28.109.894,71 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 5.000.000,00												
	92110 Clichy, 2, rue Mozart, „Marco Polo“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (86), K, A, I	4/2005	2006	1.981	7.450	7.450	—	■	■
Portugal													
16	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA. & COMANDITA“, Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 5.681.724,59 ⁷⁾ Beteiligung: 99,99 % ⁹⁾ erworben am: 29.12.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 30.000.000,00												
	1500 Lissabon, Avenida do Colégio Militar, 37, F, „Torre Oriente“	14gesch. Bürogebäude – Teileigentum –	B		B (96), H/G, I	12/2009	2009	12.748	27.597	27.597	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁴⁾	Rest-nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		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	in EUR/ in %	
	—	0,0	1,50	2,71	—	1.498	20	1.478	10	2.830 2.854	68,0 68,0	— —	55.330	55.330.333,68 2,27	12
														1.215.834.206,39 49,92	
	—		0,33	0,36	1	328	22	180	5					92.150.254,62 3,78	13
	33,6	0,0	—	—	—	—	—	—	—	11.673 11.564	48,5 48,5	184.000 181.000	182.500		
	—		—	—	—	—	—	—	—					27.422,27 0,00	14
	—		—	—	—	—	—	—	—					26.708.074,36 1,10	15
	—	3,0	—	—	—	—	—	—	—	2.030 2.028	60,5 60,5	30.600 30.300	30.450		
	—		1,37	3,88	16	1.356	71	604	5					35.369.888,93 1,45	16
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	4.872 4.836	63,5 63,5	65.200 64.400	64.800		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾		Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung	
										gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
Portugal														
17	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA.“, Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 13.404,45 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.10.2010 • 0,002 % an „UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA. & COMANDITA“, Lissabon	(siehe Nr. 16)												
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
Australien														
18	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Sydney ¹⁰⁾ Gesellschaftskapital: EUR 40.231.946,97 ¹¹⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.8.2015 Gesellschafterdarlehen: AUD 62.000.000,00													
2000	Sydney NSW, 155 Clarence Street	12gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (97), H/G, K	9/2015	1938/2015	1.479	12.501	12.501	—	■	■	
Großbritannien														
19	„Hotel Stansted Limited“, London Gesellschaftskapital: EUR 37.163.620,37 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: GBP 26.500.000,00													
CM 241PP	Stansted, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	5gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H		H	8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	—	■	■	
Japan														
20	„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 43.664.819,41 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.411.000.000,00													
104— 0053	Tokio, Chuo-ku, Harumi 3—10—1, „Glass City Harumi“	12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (87), H/G, K, A	9/2008	2008	2.231	11.198	11.198	—	■	■	
21	„Takeshita Dori Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 36.311.084,94 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.223.550.000,00													
150— 0001	Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1—8—2, „SoLaDo“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G	8/2008	2008	864	1.861	1.861	—	■	■	

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		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	Mittelwert Verkehrswerte / Kaufpreis		
	—		—	—	—	—	—	—	—					14.357,55 0,00	17
	—	3,7	—	—	—	—	—	—	—	5.444 5.326	60,0 70,0	— —	77.772	44.035.604,59 1,81	18
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	58,5 58,5	76.470 76.470	76.470	40.329.866,18 1,66	19
	—	0,6	—	—	—	—	—	—	—	4.529 4.388	62,5 62,5	70.192 70.118	70.155	43.872.019,26 1,80	20
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.299 3.308	52,5 52,5	64.930 66.486	65.708	35.734.620,70 1,47	21

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes		Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung	
			gesamt	davon Gewerbe						davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
Japan														
22	„Shiomi Koyama Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 59.556.986,84 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2007	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (97), K, I, H/G, A	2/2008	2005/2011	8.502	18.045	18.045	—	■	■	
135— 8730	Tokio, Koto-ku, Shiomi 2—9—15, „Shiomi-Koyama Building“													
Mexiko														
23	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 4.876.257,57 ⁷⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹²⁾ erworben am: 2.5.2007 Gesellschafterdarlehen: USD 17.000.000,00	6gesch. Bürogebäude	B		B (99), I, A	4/2006	1998	3.048	11.211	11.211	—	■	■	
11000	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“													
24	„Fideicomiso Empresarial Deutsche Bank (México), S.A. Fideicomiso F/004 Torre Mayor“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 5.514.018,55 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	55gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (95), H/G, A	4/2005	2003	6.334	78.429	78.429	—	■	■	
06500	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“													
25	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F/290“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 8.653.318,37 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.12.2007	7gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (48), K (41), H/G	12/2007	2009	1.320	7.770	7.770	—	■	■	
06500	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“													
26	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno“ (Land Trust), Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 49.800.941,12 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	(siehe Nr. 24)												
Polen														
27	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 62.328.183,96 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.5.2014 • 100 % an „Zanila Investments Sp. z o.o. w likwidacji“, Warschau	(siehe Nr. 28)												
40— 028	Kattowitz, ul. Pułaskiego 60, „3 Stawy“	2gesch. EKZ, Tiefgarage — Erbbaurecht —	E		H/G (95), A	9/2008	1999	86.560	37.497	37.497	—			

	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		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	Mittelwert Verkehrswerte / Kaufpreis		
		—		—	—	—	—	—	—	—					55.687.847,86 2,29	22
		—	1,1	—	—	—	—	—	—	—	— —	49,5 49,5	58.259 57.814	58.037		
		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	2.779 2.802	42,5 42,5	35.016 34.125	34.570	26.046.118,17 1,07	23
■	44,2	0,2	—	—	—	—	—	—	—	—	24.366 24.633	57,5 57,5	243.240 240.567	241.903	40.744.218,53 1,67	24
	—		—	—	—	—	—	—	—	—					8.291.599,98 0,34	25
	41,0	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	3.348 3.450	43,5 43,5	38.847 39.382	39.114		
	39,2		—	—	—	—	—	—	—	—	— —	57,5 57,5	85.000 83.040	84.020	22.140.776,51 0,91 23.003.072,26	26
■	49,7	0,6	—	—	—	—	—	—	—	—	6.626 6.623	43,5 43,5	93.500 94.100	93.800	45.532.000,00 1,87	27

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
Polen													
28	„Zanila Investments Sp. z o.o. w likwidacji“, Warschau ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 94.675,33 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau erworben am: 26.9.2008	(siehe Nr. 27)											
Singapur													
29	„Ningyocho Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 2.093.756,71 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												
30	„Nogizaka Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 2.331.760,33 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												
Türkei													
31	„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 20.246.946,94 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 13.4.2006	3gesch. EKZ, Tiefgarage	E	H/G (93), F, A, I, B	4/2006	2006/2007	66.275	72.755	72.755	—	■	■	
33140	Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvnevyler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin“												
Ungarn													
32	„Terra Office Center 100 Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 18.467.782,30 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.10.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 19.500.000,00	5gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (77), K, A, H/G, I	10/2008	2009	5.448	18.202	18.202	—	■	■	
1051	Budapest, Nagyenyed utca 8 – 14, „Krisztina Palace“												
Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften													
Immobilienvermögen gesamt in EUR													

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.7 „Immobilienaktivitäten“.

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

³⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

⁵⁾ 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.

⁶⁾ Wurde im Rahmen des Zukaufes der Etagen 22 bis 25 zum Volleigentum umgewandelt.

⁷⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁸⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

⁹⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		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	in EUR/ in %	
	—		—	—	—	—	—	—	—					0,00 0,00	28
	—		—	—	—	—	—	—	—					1.371.843,13 0,06	29
	—		—	—	—	—	—	—	—					1.811.482,76 0,07	30
	—		0,72	0,39	—	716	36	317	5					182.022.771,98 7,47	31
	45,9	0,3	0,36	0,14	362	—	18	173	5	20.664 20.624	52,5 52,5	251.000 250.000	250.500		
■	—	27,1	—	—	—	—	—	—	—	2.948 3.018	64,5 64,5	39.000 40.800	39.900	18.625.599,94 0,76	32
														720.516.367,32 29,59	
														1.936.350.573,71 79,51	

¹⁰⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia II Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänder für das Sondervermögen „UIR Australia No. 2 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Global“ gehalten werden, und hat die Immobilie „155 Clarence Street“ in Sydney (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 2 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 2 Fund“ abgebildet.

¹¹⁾ Davon EUR 40.232.009,65 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 2 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen Unilmmo: Global gehalten werden.

¹²⁾ Kaufmännisch gerundet, geringfügige Fremdbeteiligung.

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude
E = Einzelhandel
H = Hotel

Art der Nutzung:

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





Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	1.936.350.573,71	79,51

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert Euro (Kurs per 31.3.2015)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				97.836.220,46	4,02
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	4.272,54	3.145,86	9.181,23	408.197.307,96	16,76
Zwischensumme				506.033.528,42	20,78

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2015 bewertet.

²⁾ Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Global kostenneutral.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	10.248.685,72)	7.942.619,95 – 206.533,05	14.846.822,00	0,61
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	153.877.428,95)		208.377.428,95	8,56
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—)		26.591,78	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.319.648,45)	4.235.982,74 1.100.454,29	5.336.437,03	0,22
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	24.663.138,18)	5.588.383,38 17.975.956,48	87.018.498,05	3,57
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB))	– 204.006.629,27)	—	– 204.006.629,27	– 8,38
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	– 70.205,08)		– 75.241,02	– 0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	– 12.641.523,82)		– 22.208.606,08	– 0,91
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	– 279.902,41)	– 513.557,07 – 18.416.261,69	– 27.529.913,48	– 1,13
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	– 58.209.863,36)		– 68.762.913,31	– 2,82
Zwischensumme			– 6.977.525,35	– 0,29
Fondsvermögen (netto)			2.435.406.576,78	100,00
Anteilwert (EUR)				50,72
Umlaufende Anteile (Stück)				48.013.986

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	132.000.000,00	81.096.653,40	81.665.079,99	–568.426,59
CHF	158.000.000,00	144.993.038,76	145.320.976,46	–327.937,70
GBP	145.500.000,00	196.294.521,53	196.085.924,85	208.596,68
JPY	27.316.000.000,00	200.761.876,39	202.640.531,01	–1.878.654,62
SGD	310.000.000,00	198.606.675,15	193.163.660,88	5.443.014,27
USD	315.800.000,00	277.107.331,25	280.424.228,50	–3.316.897,25
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.098.860.096,48	1.099.300.401,69	–440.305,21

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	551.866,07	496.295,60

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	221.694,93	55.792.172,96
Non-Deliverable-Forwards	—	—
Summe	221.694,93	55.792.172,96

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2015 ¹⁾		
Australischer Dollar	1 EUR = AUD	1,59530
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,73885
Japanischer Yen	1 EUR = JPY	134,91500
Kanadischer Dollar	1 EUR = CAD	1,50350
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN	19,02380
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,23650
Schweizer Franken	1 EUR = CHF	1,09140
Singapur Dollar	1 EUR = SGD	1,59660
US-Dollar	1 EUR = USD	1,12235

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

Devisenkurssicherung

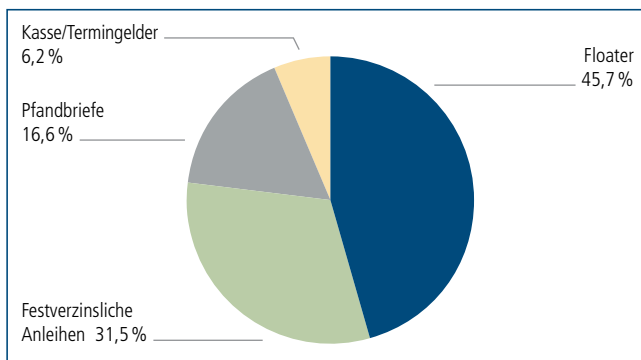
Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko (in TEUR)	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	132,4	—	99,7	—	0,3	1,3	224,3	0,0
CHF	160,4	—	98,5	—	1,5	6,0	2.178,0	0,1
GBP	223,5	34,5	65,1	—	0,4	12,4	1.305,5	0,1
JPY	27.362,4	—	99,8	—	0,2	8,3	344,1	0,0
MXN	98,8	—	—	—	100,0	0,2	5.195,8	0,2
PLN	29,5	—	—	—	100,0	0,3	6.973,4	0,3
SGD	312,1	—	99,3	—	0,7	8,0	1.344,3	0,1
USD	412,3	27,2	76,6	—	–3,8	15,1	–13.799,4	–0,6

1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

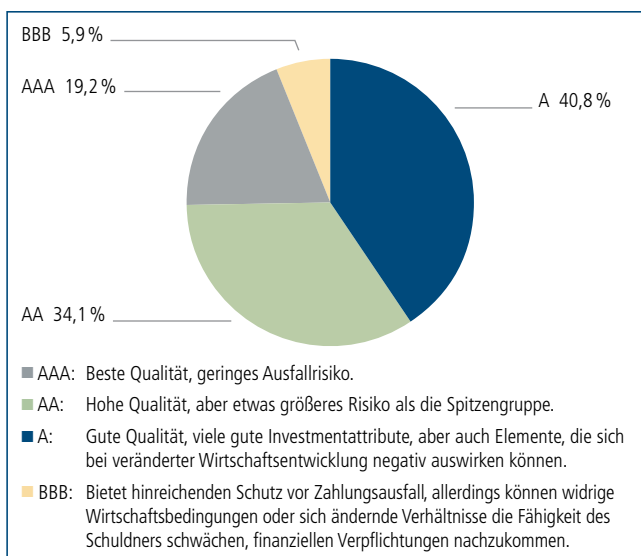
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Global verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Global optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung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

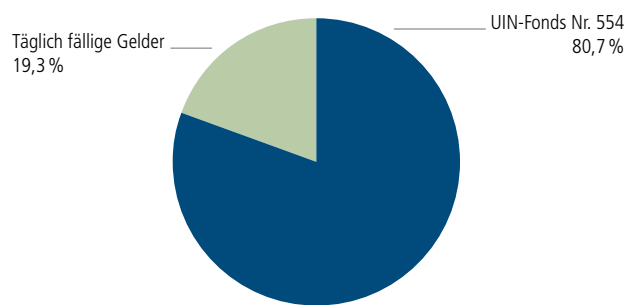


Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

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

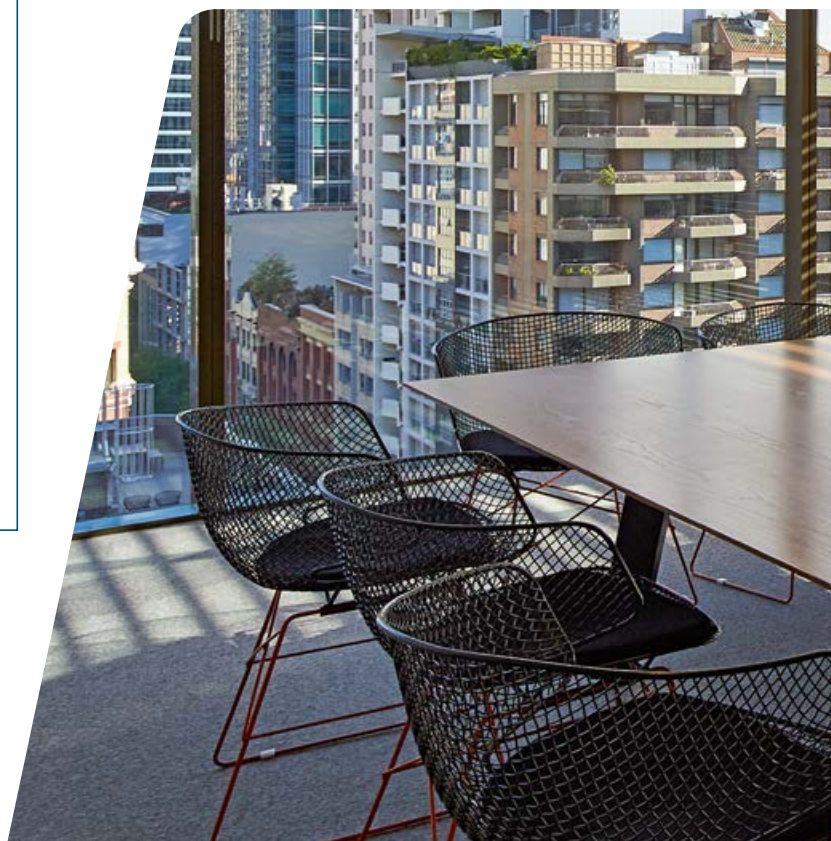
Struktur der Liquiditätsanlagen

100 % = EUR 506,0 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 20,8 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 2.435,4 Mio.



	Mio. EUR	Performance ¹⁾	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	97,8	—	0,01 %
Termingelder	—	—	—
UIN-Fonds Nr. 554	408,2	-0,16 %	—

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



Gesamtübersicht Kredite ¹⁾ (in TEUR)

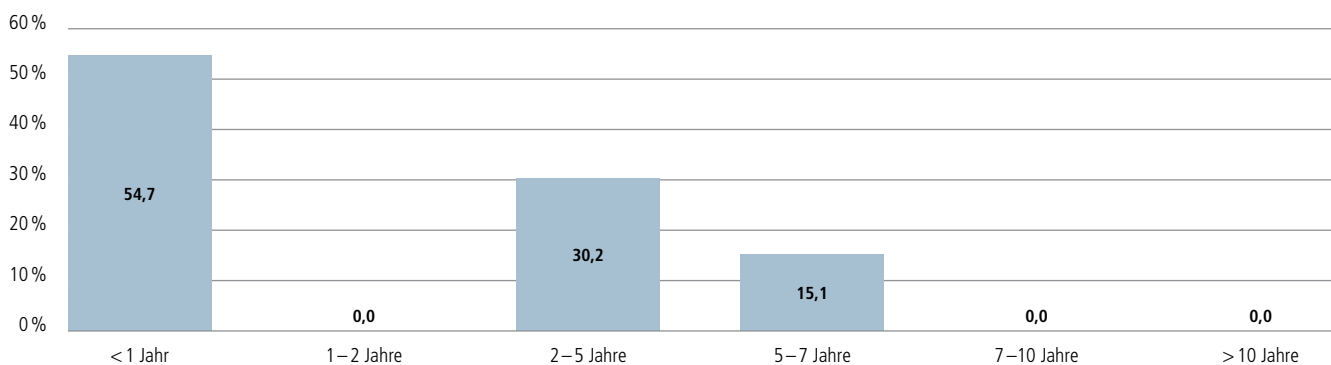
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) ²⁾	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in % des Verkehrs- wertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	—	—	161.650	7,0	161.650	6,9
EUR-Kredite (Inland)	—	—	46.055	2,0	46.055	2,0
GBP-Kredite ³⁾	104.216	4,5	—	—	104.216	4,5
USD-Kredite ³⁾	99.790	4,3	46.777	2,0	146.567	6,3
Summe	204.006	8,8	254.482	10,9	458.488	19,7

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

²⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 202.573, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

³⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2015 bewertet.

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



Zwischengewinne

Datum	in EUR	Datum	in EUR
01.04.2015	0,07	07.07.2015	0,04
02.04.2015	0,07	08.07.2015	0,04
07.04.2015	0,07	09.07.2015	0,04
08.04.2015	0,07	10.07.2015	0,04
09.04.2015	0,07	13.07.2015	0,04
10.04.2015	0,07	14.07.2015	0,04
13.04.2015	0,07	15.07.2015	0,04
14.04.2015	0,07	16.07.2015	0,05
15.04.2015	0,07	17.07.2015	0,04
16.04.2015	0,08	20.07.2015	0,04
17.04.2015	0,08	21.07.2015	0,04
20.04.2015	0,08	22.07.2015	0,04
21.04.2015	0,08	23.07.2015	0,04
22.04.2015	0,08	24.07.2015	0,04
23.04.2015	0,08	27.07.2015	0,04
24.04.2015	0,08	28.07.2015	0,04
27.04.2015	0,08	29.07.2015	0,04
28.04.2015	0,08	30.07.2015	0,04
29.04.2015	0,08	31.07.2015	0,04
30.04.2015	0,08	03.08.2015	0,04
04.05.2015	0,08	04.08.2015	0,04
05.05.2015	0,08	05.08.2015	0,04
06.05.2015	0,08	06.08.2015	0,04
07.05.2015	0,08	07.08.2015	0,04
08.05.2015	0,08	10.08.2015	0,04
11.05.2015	0,08	11.08.2015	0,04
12.05.2015	0,08	12.08.2015	0,04
13.05.2015	0,08	13.08.2015	0,04
15.05.2015	0,08	14.08.2015	0,04
18.05.2015	0,08	17.08.2015	0,04
19.05.2015	0,08	18.08.2015	0,04
20.05.2015	0,08	19.08.2015	0,04
21.05.2015	0,08	20.08.2015	0,04
22.05.2015	0,08	21.08.2015	0,04
26.05.2015	0,08	24.08.2015	0,04
27.05.2015	0,08	25.08.2015	0,04
28.05.2015	0,08	26.08.2015	0,04
29.05.2015	0,08	27.08.2015	0,04
01.06.2015	0,08	28.08.2015	0,04
02.06.2015	0,08	31.08.2015	0,04
03.06.2015	0,08	01.09.2015	0,04
05.06.2015	0,08	02.09.2015	0,04
08.06.2015	0,08	03.09.2015	0,04
09.06.2015	0,08	04.09.2015	0,04
10.06.2015	0,08	07.09.2015	0,04
11.06.2015	0,03	08.09.2015	0,04
12.06.2015	0,03	09.09.2015	0,04
15.06.2015	0,03	10.09.2015	0,04
16.06.2015	0,03	11.09.2015	0,04
17.06.2015	0,03	14.09.2015	0,04
18.06.2015	0,03	15.09.2015	0,04
19.06.2015	0,03	16.09.2015	0,04
22.06.2015	0,04	17.09.2015	0,04
23.06.2015	0,04	18.09.2015	0,04
24.06.2015	0,04	21.09.2015	0,04
25.06.2015	0,04	22.09.2015	0,05
26.06.2015	0,04	23.09.2015	0,04
29.06.2015	0,04	24.09.2015	0,04
30.06.2015	0,04	25.09.2015	0,05
01.07.2015	0,04	28.09.2015	0,04
02.07.2015	0,04	29.09.2015	0,04
03.07.2015	0,04	30.09.2015	0,04
06.07.2015	0,04		

Immobilien­gewinne

Datum	in %	Datum	in %
01.04.2015	10,5242	07.07.2015	8,3612
02.04.2015	10,4534	08.07.2015	8,3200
07.04.2015	10,3989	09.07.2015	8,2824
08.04.2015	10,4192	10.07.2015	8,0702
09.04.2015	10,6040	13.07.2015	8,2363
10.04.2015	10,8951	14.07.2015	8,2799
13.04.2015	10,9501	15.07.2015	8,2858
14.04.2015	10,9466	16.07.2015	8,4655
15.04.2015	10,9205	17.07.2015	8,4900
16.04.2015	10,7282	20.07.2015	8,5277
17.04.2015	10,6277	21.07.2015	8,5347
20.04.2015	10,7639	22.07.2015	8,4479
21.04.2015	10,8421	23.07.2015	8,3270
22.04.2015	10,7288	24.07.2015	8,3392
23.04.2015	10,7615	27.07.2015	8,1773
24.04.2015	10,6885	28.07.2015	8,2595
27.04.2015	10,6233	29.07.2015	8,2597
28.04.2015	10,5281	30.07.2015	8,3320
29.04.2015	10,4109	31.07.2015	8,2965
30.04.2015	10,0857	03.08.2015	8,3222
04.05.2015	10,1234	04.08.2015	8,3089
05.05.2015	10,1098	05.08.2015	8,4387
06.05.2015	9,9904	06.08.2015	8,3474
07.05.2015	9,8013	07.08.2015	8,3446
08.05.2015	10,0159	10.08.2015	8,3292
11.05.2015	10,0999	11.08.2015	8,0862
12.05.2015	9,9478	12.08.2015	7,9139
13.05.2015	10,0172	13.08.2015	7,9792
15.05.2015	9,8414	14.08.2015	7,8715
18.05.2015	9,7846	17.08.2015	7,9723
19.05.2015	10,0571	18.08.2015	8,0696
20.05.2015	10,2088	19.08.2015	8,1010
21.05.2015	10,1279	20.08.2015	7,8898
22.05.2015	10,1178	21.08.2015	7,7079
26.05.2015	10,4540	24.08.2015	7,3644
27.05.2015	10,4598	25.08.2015	7,4449
28.05.2015	10,4437	26.08.2015	7,5156
29.05.2015	10,3624	27.08.2015	7,7534
01.06.2015	10,4113	28.08.2015	7,7330
02.06.2015	10,2222	31.08.2015	7,8305
03.06.2015	10,1047	01.09.2015	7,7511
05.06.2015	9,9368	02.09.2015	7,7144
08.06.2015	10,0260	03.09.2015	7,7925
09.06.2015	9,8626	04.09.2015	7,9695
10.06.2015	9,8628	07.09.2015	7,8650
11.06.2015	7,8095	08.09.2015	7,8873
12.06.2015	7,9193	09.09.2015	7,9219
15.06.2015	7,8924	10.09.2015	7,7972
16.06.2015	7,8373	11.09.2015	7,6295
17.06.2015	7,8403	14.09.2015	7,6234
18.06.2015	7,7243	15.09.2015	7,6785
19.06.2015	7,8344	16.09.2015	7,8456
22.06.2015	7,7935	17.09.2015	7,6938
23.06.2015	7,9726	18.09.2015	7,5725
24.06.2015	7,9731	21.09.2015	7,7267
25.06.2015	7,9923	22.09.2015	7,8867
26.06.2015	8,0155	23.09.2015	7,8650
29.06.2015	8,1424	24.09.2015	7,6699
30.06.2015	8,0658	25.09.2015	7,8243
01.07.2015	8,1588	28.09.2015	7,7807
02.07.2015	8,2164	29.09.2015	7,6682
03.07.2015	8,1844	30.09.2015	7,7315
06.07.2015	8,3056		

Aktiengewinne

Datum	Est.	KSt.	Datum	Est.	KSt.	Datum	Est.	KSt.	Datum	Est.	KSt.
	in %			in %			in %			in %	
01.04.2015	-2,8839	-3,2471	21.05.2015	-3,1973	-3,5394	08.07.2015	-2,8592	-2,8377	21.08.2015	-3,0917	-3,0624
02.04.2015	-2,9465	-3,3122	22.05.2015	-3,2194	-3,5609	09.07.2015	-2,8959	-2,8737	24.08.2015	-3,1693	-3,1382
07.04.2015	-2,9971	-3,3593	26.05.2015	-3,0394	-3,3783	10.07.2015	-3,0688	-3,0459	25.08.2015	-3,1723	-3,1406
08.04.2015	-2,9777	-3,3392	27.05.2015	-3,0636	-3,4018	13.07.2015	-2,9872	-2,9623	26.08.2015	-3,0797	-3,0573
09.04.2015	-2,8828	-3,2435	28.05.2015	-3,1222	-3,4596	14.07.2015	-2,9286	-2,9030	27.08.2015	-2,9918	-2,9689
10.04.2015	-2,7012	-3,0613	29.05.2015	-3,1712	-3,5071	15.07.2015	-2,9217	-2,8955	28.08.2015	-3,0216	-2,9981
13.04.2015	-2,6401	-2,9981	01.06.2015	-3,1395	-3,4747	16.07.2015	-2,8031	-2,7762	31.08.2015	-2,9639	-2,9393
14.04.2015	-2,6284	-2,9856	02.06.2015	-3,2741	-3,6086	17.07.2015	-2,7988	-2,7712	01.09.2015	-2,9658	-2,9406
15.04.2015	-2,6314	-2,9878	03.06.2015	-3,3603	-3,6989	20.07.2015	-2,7550	-2,7253	02.09.2015	-2,9700	-2,9442
16.04.2015	-2,7549	-3,1106	05.06.2015	-3,4770	-3,8142	21.07.2015	-2,7887	-2,7583	03.09.2015	-2,9381	-2,9117
17.04.2015	-2,8254	-3,1803	08.06.2015	-3,4009	-3,7361	22.07.2015	-2,8185	-2,7875	04.09.2015	-2,7767	-2,7497
20.04.2015	-2,7507	-3,1035	09.06.2015	-3,4802	-3,8146	23.07.2015	-2,8870	-2,8553	07.09.2015	-2,8061	-2,7773
21.04.2015	-2,7128	-3,0648	10.06.2015	-3,4431	-3,7769	24.07.2015	-2,8672	-2,8349	08.09.2015	-2,8187	-2,7892
22.04.2015	-2,8007	-3,1518	11.06.2015	-3,3174	-3,3036	27.07.2015	-2,9743	-2,9400	09.09.2015	-2,8462	-2,8161
23.04.2015	-2,7930	-3,1433	12.06.2015	-3,2332	-3,2188	28.07.2015	-2,9463	-2,9112	10.09.2015	-2,9060	-2,8752
24.04.2015	-2,8435	-3,1930	15.06.2015	-3,2480	-3,2316	29.07.2015	-2,9428	-2,9191	11.09.2015	-2,9483	-2,9169
27.04.2015	-2,8717	-3,2340	16.06.2015	-3,2770	-3,2599	30.07.2015	-2,8931	-2,8764	14.09.2015	-2,9705	-2,9371
28.04.2015	-2,9387	-3,3002	17.06.2015	-3,2702	-3,2524	31.07.2015	-2,9130	-2,8962	15.09.2015	-2,9332	-2,8991
29.04.2015	-3,0280	-3,3854	18.06.2015	-3,3387	-3,3202	03.08.2015	-2,8808	-2,8622	16.09.2015	-2,8818	-2,8471
30.04.2015	-3,2170	-3,5734	19.06.2015	-3,2667	-3,2475	04.08.2015	-2,8824	-2,8633	17.09.2015	-2,9864	-2,9510
04.05.2015	-3,2396	-3,5933	22.06.2015	-3,3086	-3,2875	05.08.2015	-2,7835	-2,7638	18.09.2015	-2,9923	-2,9562
05.05.2015	-3,2397	-3,5927	23.06.2015	-3,1998	-3,1780	06.08.2015	-2,8582	-2,8378	21.09.2015	-2,9055	-2,8674
06.05.2015	-3,3102	-3,6626	24.06.2015	-3,1885	-3,1660	07.08.2015	-2,8708	-2,8499	22.09.2015	-2,7709	-2,7321
07.05.2015	-3,3873	-3,7390	25.06.2015	-3,1743	-3,1511	10.08.2015	-2,8696	-2,8468	23.09.2015	-2,7966	-2,7571
08.05.2015	-3,2763	-3,6272	26.06.2015	-3,1481	-3,1242	11.08.2015	-2,9757	-2,9523	24.09.2015	-2,8418	-2,8016
11.05.2015	-3,1871	-3,5360	29.06.2015	-3,0254	-2,9994	12.08.2015	-3,0591	-3,0351	25.09.2015	-2,8411	-2,8001
12.05.2015	-3,2659	-3,6142	30.06.2015	-3,0653	-3,0492	13.08.2015	-3,0336	-3,0090	28.09.2015	-2,7740	-2,7309
13.05.2015	-3,2274	-3,5749	01.07.2015	-3,0183	-3,0015	14.08.2015	-3,0684	-3,0433	29.09.2015	-2,8259	-2,7820
15.05.2015	-3,3583	-3,7044	02.07.2015	-3,0057	-2,9882	17.08.2015	-2,9929	-2,9660	30.09.2015	-2,8252	-2,7806
18.05.2015	-3,4137	-3,7579	03.07.2015	-3,0133	-2,9951	18.08.2015	-2,9447	-2,9172			
19.05.2015	-3,2295	-3,5730	06.07.2015	-2,9246	-2,9045	19.08.2015	-2,9264	-2,8984			
20.05.2015	-3,1532	-3,4959	07.07.2015	-2,8637	-2,8428	20.08.2015	-3,0484	-3,0198			



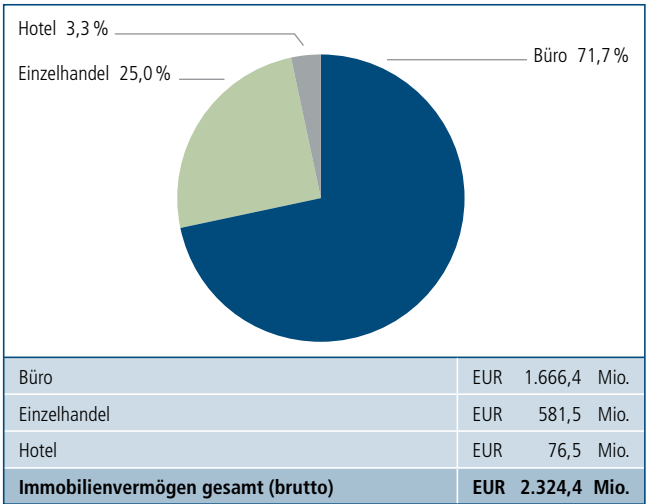
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region/Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Rhein-Ruhr	128,5	5,5
Stuttgart	90,1	3,9
Sonstige deutsche Städte	171,4	7,4
Deutschland gesamt	390,0	16,8
Australien	77,8	3,4
Frankreich	66,9	2,8
Großbritannien	301,1	13,0
Japan	193,9	8,3
Mexiko	265,6	11,4
Polen	190,4	8,2
Portugal	64,8	2,8
Schweiz	147,9	6,4
Singapur	188,5	8,1
Türkei	250,5	10,8
Ungarn	39,9	1,7
USA	147,1	6,3
Ausland gesamt	1.934,4	83,2
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	2.324,4	100,0

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes ¹⁾



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

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
unbefristet	—	0,0	1,6	1,5	2,7	1,2
2015	—	6,2	2,7	0,0	1,2	2,9
2016	13,6	8,8	75,8	26,1	7,5	15,4
2017	39,0	17,2	8,5	11,9	28,4	22,9
2018	15,5	10,9	0,9	6,9	11,1	10,5
2019	3,7	5,8	1,8	10,1	13,9	8,3
2020	9,1	12,1	8,5	12,1	5,6	9,2
2021	18,9	1,9	—	1,1	1,5	3,9
2022	0,2	2,1	—	—	8,1	3,6
2023	—	10,3	—	6,2	0,4	4,4
2024	—	—	—	0,4	5,3	1,9
2025 +	0,0	24,7	0,2	23,7	14,3	15,8

¹⁾ Jahresnettomietvertrag.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
Büro	77,3	91,8	68,4	92,0	23,9	64,8
Handel/Gastronomie	8,9	4,7	29,6	4,0	58,4	25,6
Kfz	9,5	2,3	1,5	3,6	3,1	3,6
Hotel	—	—	—	—	9,4	3,2
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	4,3	0,7	0,3	0,3	0,7	1,1
Freizeit	—	—	—	—	2,6	0,9
Wohnen	—	—	—	—	0,1	0,0
Andere	0,0	0,5	0,2	0,1	1,8	0,8

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

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

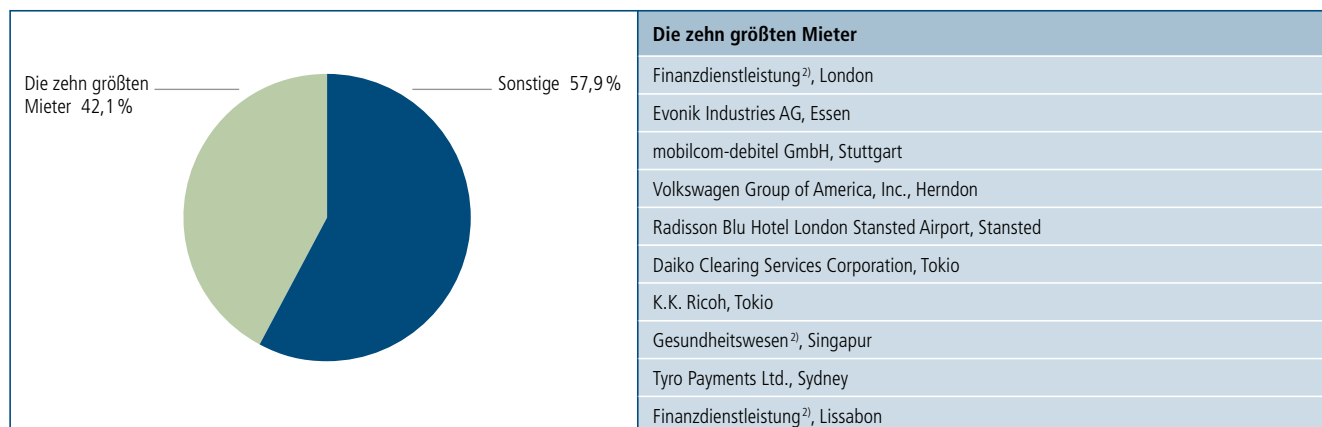
	Direktinvestments		Immobilien-Gesellschaften			Gesamt
	Deutschland	Ausland	Japan	Mexiko	sonstiges In-/Ausland	
Leerstandsquote						
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,0	24,1	0,0	0,0	7,4	7,7
Kfz	0,0	8,0	40,1	0,0	12,7	7,0
Büro	0,0	6,1	0,0	0,1	5,4	4,0
Handel/Gastronomie	0,0	1,9	0,0	0,8	0,4	0,5
Hotel	—	—	—	—	0,0	0,0
Wohnen	—	—	—	—	0,0	0,0
Freizeit	—	—	—	—	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	4,6
Vermietungsquote	100,0	94,0	99,4	99,9	97,9	96,9

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

²⁾ Nach Mietertrag.

Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



¹⁾ Jahresnettomiettertrag, nur direkt gehaltene Immobilien und mehr als 99 %-Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

²⁾ Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.





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

WGZ BANK AG
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Gezeichnetes und
eingezahltes Kapital am 31.12.2014
EUR 714 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
EUR 3.254 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



ZEITGEIST CUISINE

3 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	50,72
Umlaufende Anteile (Stück)	48.013.986

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.

„Reforma 265“, Mexiko-Stadt (D.F.)



„Horizon Plaza“, Warschau



„RellingHaus“, Essen



„Forum Mersin“, Mersin



„Woodland Pointe“, Herndon



„Torre Oriente“, Lissabon



„Vision Crest Commercial“, Singapur

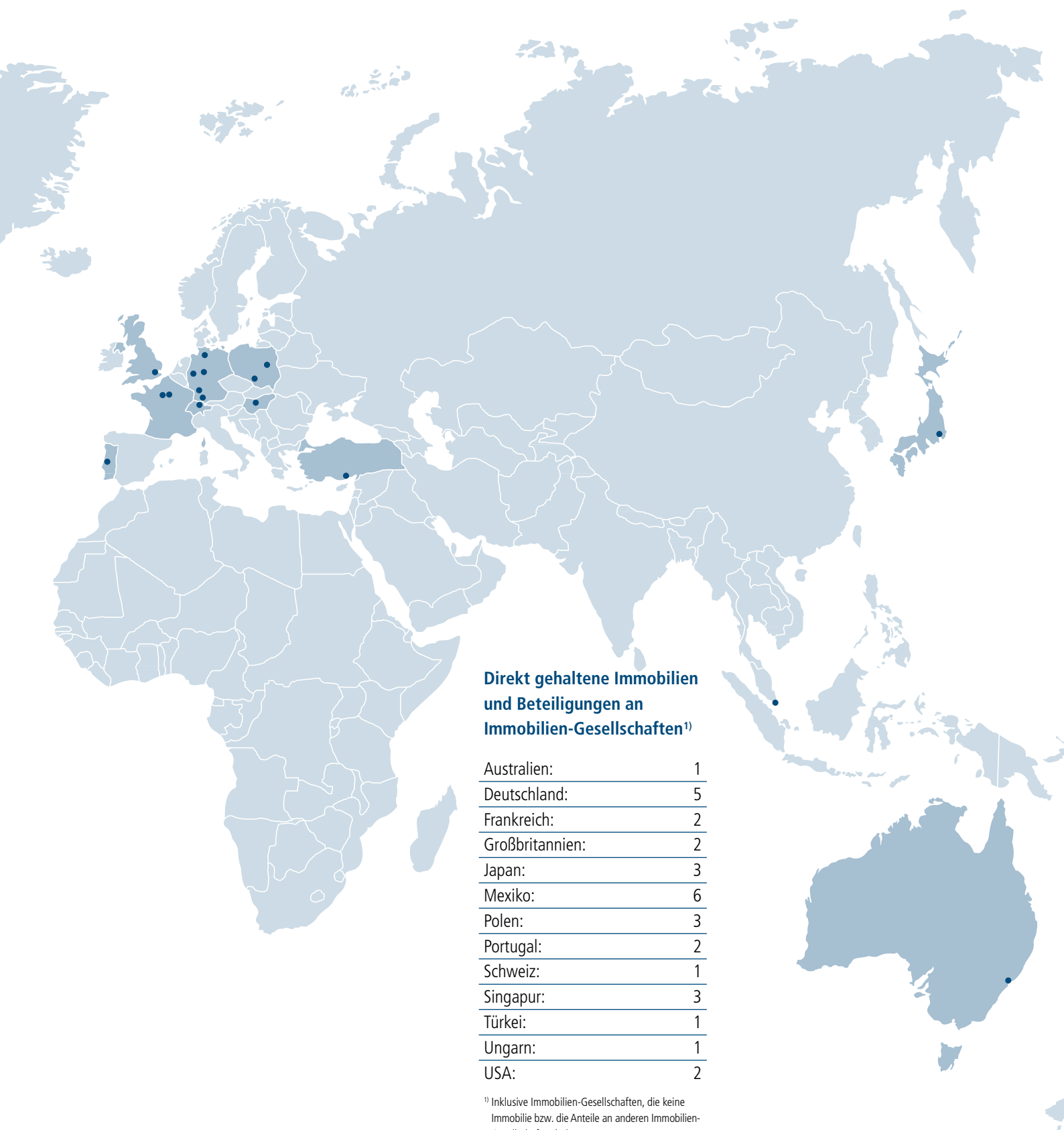


„STEP 6“, Stuttgart



Investitionsstandorte des Unilmmo: Global







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

001492 11.15/32.000