



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



 **Union
Investment**

Unilmmo: Europa

Halbjahresbericht zum 31. März 2015



Gemeinam Meilensteine setzen.
50 Jahre Immobilienkompetenz.

Halbjahresbericht*

zum 31. März 2015 des **Unilmmo**: Europa

Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551		
ISIN: DE0009805515		
Kennzahlen zum	31.3.2015	30.9.2014
Fondsvermögen (netto):	EUR 10.131,9 Mio.	EUR 9.602,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾ :	EUR 8.910,4 Mio.	EUR 8.061,9 Mio.
• davon direkt gehalten:	EUR 4.332,4 Mio.	EUR 4.133,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾ :	EUR 4.578,1 Mio.	EUR 3.928,5 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien:	46	46
Anzahl Immobilien-Gesellschaften:	37 ³⁾	36 ³⁾
Gebundene Mittel (gesamt):	EUR 1.613,9 Mio.	EUR 1.011,1 Mio.
Gesamtliquidität:	EUR 2.893,6 Mio.	EUR 2.894,0 Mio.
Freie Liquidität:	EUR 1.279,7 Mio.	EUR 1.882,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	16,4 %	15,9 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag):	95,6 %	94,2 %
Ausgabepreis:	EUR 57,51	EUR 58,58
Anteilwert (Rücknahmepreis):	EUR 54,77	EUR 55,79
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁴⁾ :	2	8
Verkäufe ⁴⁾ :	2	3
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich:	EUR 704,1 Mio.	EUR 649,3 Mio.
Ausschüttungsstichtag:	—	11.12.2014
Ausschüttung je Anteil:	—	EUR 1,70
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig):	—	EUR 0,7321
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig):	—	EUR 0,1830

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

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

⁴⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“.

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

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.	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	10
1.1.5 Anlegerstruktur.	11
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11
1.1.7 Immobilienaktivitäten	13
1.2 Ausblick	16
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	19
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	20
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung.	21
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I.	26
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II	48
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III	48
1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite	50
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen	54
2 Organe	58
3 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	63



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

Fotos in diesem Bericht:
Minneapolis, 50 South 10th Street,
„50 South 10th Street“ (USA)

ClimatePartner^o
klimateutral
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 1.10.2014–31.3.2015

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: Europa hat das erste Geschäftshalbjahr 2014/2015 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten Fonds liegt zum 31.3.2015 bei 2,4 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahr (Stichtag 31.3.2014) hatte der Anlageerfolg des Unilmmo: Europa 2,3 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlagenseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds in den vergangenen sechs Monaten ein Netto-Mittelzufluss von EUR 704,1 Mio. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres hatte das Mittelaufkommen bei EUR 404,8 Mio. gelegen. Das Fondsvermögen erhöhte sich durch die Zuflüsse gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres von 9.602,5 Mio. auf EUR 10.131,9 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 5,5 %. Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2014/2015 beträgt die freie Liquidität EUR 1.279,7 Mio., was 12,6 % des Fondsvolumens entspricht. Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den nationalen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr durch zwei Neuakquisitionen in dem Segment Büro mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 498,7 Mio. weiter ausgebaut. Dabei sicherte sich der Fonds ein Objekt in der europäischen Geschäftsmetropole Helsinki. Zudem wurde das exzellente außereuropäische Portfolio des Fonds durch ein weiteres Investment in den USA, den Ankauf des vollvermieteten Büro-

objektes „1000 Main“ in der texanischen Metropole Houston erweitert. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement sich bietende Marktchancen in Guadalajara (Mexiko) und Páty (Ungarn) für den Verkauf von zwei Bestandsobjekten. Das Gesamtvolumen der realisierten Verkäufe beläuft sich auf rund EUR 74,5 Mio.

Zum Ende des Geschäftshalbjahres 2014/2015 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit 83 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 20 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von rund 70 % seines Immobilienvermögens in Europa auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (64,5 %), Einzelhandel (28,8 %) und Hotel (4,3 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 95,6 %. Wir sind zuversichtlich, die gute Vermietungsquote im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Anlageobjekte und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten zukünftig zu stabilisieren bzw. noch zu steigern.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 11.6.2014 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Europa mit der Ratingnote „A+“ ausgezeichnet und verbesserte damit sein gutes Vorjahresrating („A-“) um eine Ratingstufe.

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 neben dem jährlichen Corporate-Social-Responsibility-Bericht der Union Investment Gruppe auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im ersten Geschäftshalbjahr 2014/2015 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

In den vergangenen Monaten hat sich die Stimmungslage bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in vielen Volkswirtschaften wieder verbessert. Davon werden im weiteren Verlauf des Jahres 2015 auch die Immobilienmärkte, insbesondere in Europa, profitieren. In den USA und in Teilen der Region Asien-Pazifik waren zuletzt bereits deutlich anziehende Mietpreise zu beobachten.

Europäische Büromärkte

Im Verlauf des Jahres 2014 entwickelten sich die europäischen Büromärkte erneut relativ robust. Die durchschnittliche Leerstandsrate der wichtigsten europäischen Büromärkte stieg zwar leicht um rund 50 Basispunkte auf 11,0 %, dabei waren aber regional deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während die Leerstandsraten insbesondere in Ost- und Südeuropa zum Teil spürbar stiegen, fielen sie auf den nord- und westeuropäischen Märkten leicht oder erhöhten sich nur moderat. Die Büro-Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt der Standorte im Jahresverlauf um 1,5 %. Hier ließen sich jedoch regional unterschiedliche Entwicklungen feststellen. Während die Spitzenmieten in Brüssel, Helsinki und Prag zwischen 2,0 % und 4,9 % zurückgingen, stiegen sie in Amsterdam, London, Madrid, Mailand, Paris und Stockholm zwischen 2,3 % und 9,6 %. In Luxemburg und Warschau zeigten sie sich stabil. Das Mietpreiswachstum resultiert weitgehend aus dem Umstand, dass große, zusammenhängende Büroflächen in den zentralen Lagen der europäischen Metropolen zunehmend knapp werden.

Deutsche Büromärkte

Die fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zeigten im Verlauf des Jahres 2014 eine positive Entwicklung. Gegenüber dem Jahr 2013 ließ sich eine erhöhte Flächennachfrage beobachten, in deren Folge der Büroflächenumsatz im Durchschnitt der Standorte um 4,3 % anstieg. Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage sank die Leerstandsrate im Jahr 2014 trotz vielfach gesteigerter Büroflächenfertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr von 9,2 % auf 8,5 %. Hamburg und München sind mit einer Leerstandsquote von 6,8 % bzw. 6,6 % nach wie vor die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Die Spitzenmieten auf den großen deutschen Büromärkten stiegen im Durchschnitt der Standorte leicht an. Die höchsten Anstiege ließen sich mit 2,1 % und 4,8 % in Hamburg bzw. München beobachten.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die europäischen Einzelhandelsmärkte entwickelten sich im Verlauf des Jahres 2014 regional unterschiedlich. Vor dem Hintergrund einer vielerorts wieder anziehenden Konjunktur und der nach wie vor stabilen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen sowie in gut positionierten Shopping-Centern waren in der Mehrzahl der Standorte steigende Einzelhandelsmieten zu beobachten. Zweistelliges Mietpreiswachstum wurde in Lissabon, London und Madrid registriert. In zahlreichen europäischen Metropolen zeigten sich die Mietpreise stabil. Rückläufige Spitzenmieten waren dagegen nur in den 1a-Lagen der Niederlande sowie in Warschau zu beobachten.

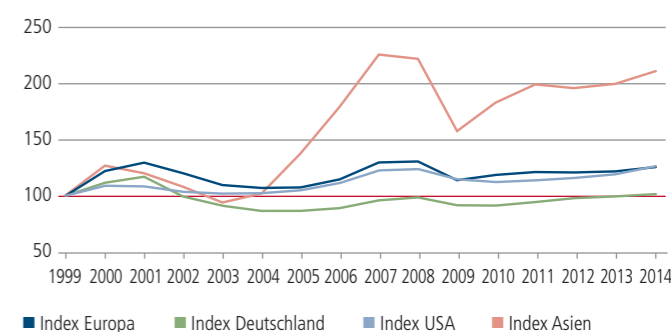
Aufgrund des stabilen konjunkturellen Umfeldes zeigte sich der deutsche Einzelhandelsmarkt im Jahr 2014 in guter Verfassung. Die gute Flächennachfrage, insbesondere in Berlin, führte dazu, dass die Mieten im Durchschnitt der fünf wichtigsten deutschen Metropolen um 5,0 % stiegen. In Berlin und Hamburg wurde mit 7,1 % bzw. 7,8 % das höchste Mietpreiswachstum registriert, aber auch in Düsseldorf, Frankfurt/Main und München stiegen die Einzelhandelsspitzenmieten zwischen 2,9 % und 3,6 %.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden konjunkturellen Belebung werden sich die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsmärkte in Deutschland und Europa in den kommenden Quartalen voraussichtlich positiv entwickeln. Auf der Mehrzahl der Märkte ist leichtes Mietpreiswachstum möglich.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

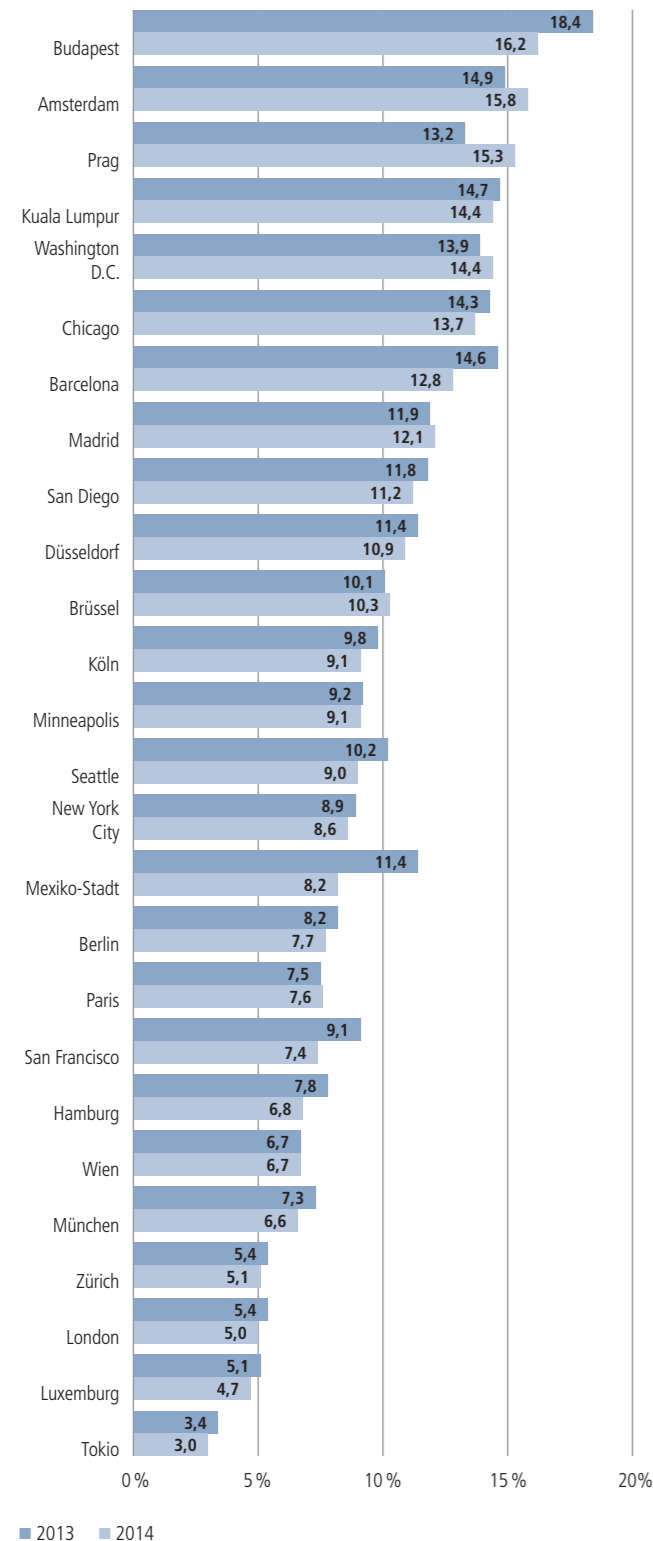
Im Verlauf des Jahres 2014 zeigten die europäischen Hotelmärkte eine stabile bzw. leicht positive Entwicklung. In den großen europäischen Hotelstandorten Brüssel, London, Paris und Wien stieg die Zimmerauslastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte. Die Zimmerpreise legten im Jahresverlauf 2014 im Mittel um 0,6 % zu. Vor diesem Hinter-

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CoStar Portfolio Strategy, eigene Berechnungen.
¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, CoStar Portfolio Strategy.

grund stieg der erzielte Zimmerertrag (RevPAR) über alle Standorte um 3,0 %. Insbesondere in London und Wien war der Zuwachs des RevPAR mit 4,6 % bzw. 4,3 % überdurchschnittlich hoch.

Eine überwiegend positive Entwicklung zeigten die deutschen Hotelmärkte im Jahr 2014. In den fünf großen Hotelstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München ließ sich im Vergleich zum Vorjahr eine erhöhte Zimmerauslastung beobachten. Insbesondere Düsseldorf profitierte von einem starken Messegeschäft, in dessen Folge der durchschnittliche Zimmerpreis um 5,8 % anstieg. Der durchschnittlich erzielte Zimmerertrag über die fünf großen deutschen Standorte erhöhte sich im Jahresvergleich um 5,0 %. Lediglich in Frankfurt/Main zeigte sich der RevPAR stabil.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die positive Entwicklung auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten setzte sich im Jahresverlauf 2014 weiter fort. Die durchschnittliche Leerstandsquote der US-Büromärkte ging im Vergleich zum Jahresende 2013 um 70 Basispunkte zurück und lag Ende Dezember bei 11,3 %. Daher erhöhten sich die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt der Standorte um 3,7 %. In Houston, San Francisco und San José waren dabei mit Werten zwischen 6,2 % und 11,8 % die höchsten Zuwachsraten bei den Mieten festzustellen. Der sehr positive Konjunkturausblick und die damit verbundene Flächen-

nachfrage dürften auch im Jahr 2015 für weiter steigende Mietpreise sorgen.

Der Büromarkt in Mexiko-Stadt entwickelte sich im Jahresverlauf 2014 sehr positiv. Aufgrund einer sehr guten Büroflächennachfrage ging die Leerstandsrate trotz zahlreicher Flächenfertigstellungen im Jahresvergleich um 3,2 Prozentpunkte auf 8,2 % zurück. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum leicht an. In den kommenden Quartalen dürfte sich der positive Trend auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt fortsetzen, wenngleich das relativ hohe Fertigstellungsvolumen das Mietpreiswachstum limitiert.

Im Jahr 2014 zeigte der Büromarkt in Tokio eine dynamische Entwicklung. In den innerstädtischen Stadtbezirken sank die Leerstandsrate auf den niedrigsten Wert seit 2007 und lag am Jahresende bei 3,0 %. Die Mietpreise stiegen insbesondere im Zentrum der Stadt im Jahresvergleich deutlich an. Auch im Verlauf des Jahres 2015 wird aufgrund der positiven Wirtschaftsaussichten und der nach wie vor guten Flächennachfrage mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Büromarktes in Tokio gerechnet.

In Kuala Lumpur konnte die hohe Leerstandsrate, die insbesondere aus zahlreichen Fertigstellungen im Jahr 2012 resultiert, im Jahresverlauf 2014 erneut leicht abgebaut werden. Daher entwickelten sich die Spitzenmieten positiv. Gegenüber dem Jahresende 2013 stiegen sie um 2,1 %. In den kommenden Quartalen 2015 wird aufgrund der hohen Büroflächennachfrage auch weiterhin mit einem Anstieg der Spitzenmiete gerechnet.

Immobilien-Investitionsmärkte

Gewerbeimmobilien waren auch im Jahr 2014 eine beliebte Anlageklasse bei internationalen Investoren. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien stieg erneut deutlich an. Mit einem Volumen von rund EUR 584 Mrd. lag es 20 % über dem Wert des Jahres 2013. Insbesondere im vierten Quartal 2014 war ein sehr starker Anstieg zu beobachten.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde im Jahr 2014 auf dem amerikanischen Kontinent erzielt. Hier wurden knapp EUR 248 Mrd. in gewerbliche Immobilien investiert, was einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In Europa wurden im Jahr 2014 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 228 Mrd. gekauft. Das entspricht einer Zunahme von 25 % gegenüber dem Vorjahr. Die europäischen Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien zeigten dabei erneut ein solides Wachstum. Hohe Zuwachsraten zwischen 40 % und 70 % waren in Nord-, Ost- und Südeuropa sowie in den Benelux-Staaten zu beobachten. In Deutschland wurde im fünften Jahr in Folge ein Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens verzeichnet. Mit EUR 40 Mrd. lag es um rund 30 % über dem Wert des Jahres 2013.

Im asiatisch-pazifischen Raum blieb das Transaktionsvolumen im Jahr 2014 mit rund EUR 108 Mrd. stabil. Deutlich positiv entwickelte es sich in Australien, wo 17 % mehr in Gewerbeimmobilien

investiert wurde als im Jahr 2013. In Japan stieg es mit 4 % nur moderat, während China einen Rückgang des Transaktionsvolumens von rund 20 % zu verzeichnen hatte.

Vor dem Hintergrund der positiven globalen Konjunkturaussichten sowie des weiterhin niedrigen Zinsniveaus wird die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien voraussichtlich auch im Verlauf des Jahres 2015 hoch bleiben und grenzüberschreitende Investitionen werden weiter zunehmen. Die hohe Nachfrage nach erstklassigen Immobilien in Top-Lagen, u. a. durch Versicherungen, Versorgungswerke und (Staats-)Fonds, wird voraussichtlich zu steigenden Preisen führen. Aufgrund der sich verbessernden Rahmenbedingungen der Märkte ist eine zunehmende Risikobereitschaft der Investoren bezüglich Objekt- und Lagequalitäten zu erwarten.

Geld- und Kapitalmarkt

Der europäische Rentenmarkt präsentierte sich im Berichtszeitraum in überaus freundlicher Verfassung. Europäische Staatsanleihen verteuerten sich, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, um 7,1 %. Die Rendite für Bundesanleihen mit einer zehnjährigen Restlaufzeit unterschritt dabei die Marke von 0,2 %. Auch bei Anleihen der Peripherieländer der Eurozone wurden neue Renditetiefs erzielt. Für Rückenwind sorgte hierbei vor allem die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Eine geringe konjunkturelle Dynamik und ein stark fallender Ölpreis hatten die Inflationsrate im Euroraum bis in den negativen Bereich fallen lassen. Die Währungshüter zeigten sich insbesondere über die niedrigen Inflationserwartungen besorgt und kündigten eine drastische Bilanzausweitung von EUR 1.000 Mrd. an. Dazu begann die europäische Notenbank zunächst mit dem Ankauf von Pfandbriefen und strukturierten Finanzprodukten, sogenannten Asset Backed Securities. Zum Ende der Berichtsperiode kamen auch Staatsanleihen hinzu, sodass sich das monatliche Ankaufvolumen auf EUR 60 Mrd. summierte. Die Käufe werden voraussichtlich noch bis September 2016 andauern. Zwischenzeitliche Turbulenzen wie der Konflikt in der Ostukraine und das Ringen um ein finanzielles Rettungspaket für Griechenland lösten nur geringe Korrekturen aus und lasteten kaum auf der Kursentwicklung.

US-Staatsanleihen verbuchten ebenfalls Zuwächse, diese fielen aber weniger stark aus. Gemessen am JP Morgan Global Bond US Index verteuerten sie sich um 4,1 %. Die als sicher geltenden Schatzanweisungen waren bei Anlegern durchaus gefragt. Allerdings sorgte die Debatte über mögliche Zinserhöhungen der US-Notenbank Fed für eine schlechtere Entwicklung gegenüber Bundesanleihen.

Von seiner freundlichen Seite zeigte sich auch der Markt für Unternehmensanleihen. So legte der ML Euro Corporates Index im Berichtszeitraum um 2,9 % zu. Deutliche Schwankungen waren hingegen bei Rentenpapieren aus den Schwellenländern zu verzeichnen, denn zwischenzeitlich wurde die Risikobereitschaft der Anleger durch die politische Entwicklung in Osteuropa getrübt.

Nach unruhigen Phasen kam es aber im Verlauf der Berichtsperiode auch wieder zu einer Erholung der Märkte. Großen Einfluss auf die Wertentwicklung hatte der fallende Ölpreis. Exportorientierte Länder standen unter Druck, während Staaten stark nachgefragt waren, die Energierohstoffe importieren müssen. Insgesamt verbuchte der JP Morgan EMBI Global Diversified Index seit Anfang Oktober 2014 einen Zuwachs von 1,1 %.

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 ersten Geschäftshalbjahr bei insgesamt 21 Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität lag durchgängig zwischen A+ und BBB. Drei Institute hatten ein Rating mit BBB+ bzw. BBB. Das dort angelegte Volumen liegt zum Berichtsstichtag unter 0,1 % des Fondsvermögens (netto).

Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Der Anteil dieser Mieter an der gesamten Fondsmiete zum jeweiligen Monatsultimo stieg im Berichtszeitraum von 18,8 % auf 19,5 % (berechnet nach Jahresnettomiettertrag 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: Europa geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlauf-

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Europa wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 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: Europa monatlich überwacht. Im ersten Geschäftshalbjahr lag das Stresstestergebnis zum jeweiligen Monatsultimo bei einem potenziellen Verlust von maximal 0,58 % des Fondsvermögens (netto).

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Europa verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch den Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch die 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: Europa beliefen sich im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2014/2015 auf maximal 0,48 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo. Der maximale potenzielle Verlust im Stressfall über alle Währungen lag im Berichtszeitraum bei 0,06 % des Fondsvermögens (netto) zum jeweiligen Monatsultimo.



Sonstige Marktpreisrisiken

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

Schwerpunkt des Immobilienportfolios, bezogen auf das gesamte Liegenschaftsvermögen des Fonds ist Europa mit einem Anteil von konstant rund 70 % im bisherigen Geschäftsjahr.

Die größte Länderallokation USA stieg im ersten Geschäftshalb-jahr deutlich von rund 20,3 % auf rund 26,5 % an. Das Portfolio in Deutschland sank hingegen leicht, ist aber mit 26,0 % weiterhin das zweitgrößte Länderportfolio, auch der Frankreichanteil reduzierte sich als drittgrößte Lokation leicht auf 13,5 %.

Hinsichtlich der sektoralen Struktur des Fonds lag der Anteil der drei größten Branchen an der Fondsmiete im ersten Geschäftshalb-jahr nahezu konstant bei durchschnittlich 55 %. Der Anteil der größten Branche Konsumgüter sank im Berichtszeitraum von 26,0 % auf 22,3 %. Durch den weiterhin hohen Anteil dieser Branche ist 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: Europa im Wesentlichen bei fälligen Darlehen sowie aus starken unvorhergesehenen Mittelabflüssen. Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken wurde im Berichtszeitraum stets ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender Anteil am Fondsvermögen (netto) in liquiden Mitteln gehalten.

Entwicklung des Unilmmo: Europa

	31.3.2015 Mio. EUR	30.9.2014 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	4.332,4	4.133,4	+ 199,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	3.184,6	2.728,1	+ 456,5
Liquiditätsanlagen	2.893,6	2.894,0	- 0,4
Sonstige Vermögensgegenstände	1.511,0	1.160,7	+ 350,3
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.789,7	1.313,7	+ 476,0
Fondsvermögen (netto)	10.131,9	9.602,5	+ 529,4
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	185,0	172,1	+ 12,9

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Der Anteil der freien Liquidität am Fondsvermögen (netto) lag im abgelaufenen Geschäftshalb-jahr zwischen 20,4 % und 12,6 %. Mit diesem Liquiditätspolster konnte der Fonds jederzeit die Rücknahme von Anteilen bedienen. Zum Berichtsstichtag liegt die freie Liquidität bei rund 12,6 %. Die Schwankungen resultieren aus verschiedenen Immobilientransaktionen im Berichtszeitraum. Ein Großteil der Liquidität wurde im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 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 Geschäftshalb-jahr 2014/2015 flossen dem Fonds netto inklusive Wiederanlage und Ertragsausgleich EUR 704,1 Mio. zu.

1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Europa-Anteils beträgt zum 31.3.2015 EUR 54,77, der Ausgabepreis EUR 57,51. Unter Berücksichtigung der am 11.12.2014 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,70 je Anteil für das Geschäftsjahr 2013/2014 erhöhte sich der Anteilwert im ersten Geschäftshalb-jahr 2014/2015 um EUR 0,68. Der Zwölf-Monats-Erfolg beläuft sich auf 2,4 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 172.123.294 am 30.9.2014 auf 184.973.516 per 31.3.2015 zu. Im ersten Geschäftshalb-jahr 2014/2015 wurden 15.378.394 Anteile im Wert von EUR 843,0 Mio. ausgegeben und 2.528.172 Anteile im Wert von EUR 138,9 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 11.12.2014 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von EUR 299,2 Mio. wurden EUR 187,4 Mio. oder 62,6 % wieder in Unilmmo: Europa-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss

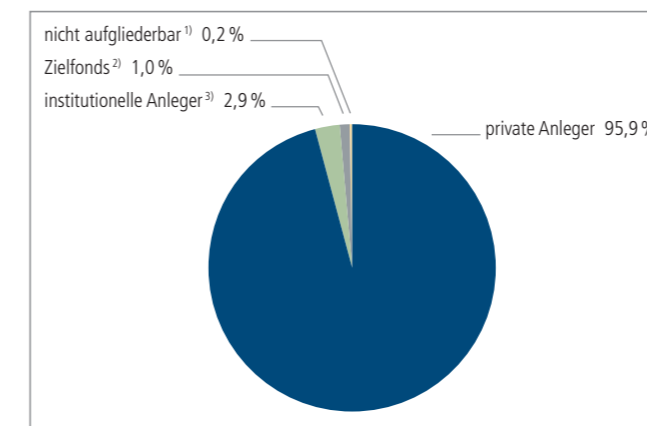
einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 704,1 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 9.602,5 Mio. auf EUR 10.131,9 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 5,5 %.

1.1.5 Anlegerstruktur

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

Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Europa in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 98 Mio. enthalten.

Anlegerstruktur



Anlagevolumen je Anleger ²⁾	Anteil am Gesamtbestand
bis EUR 50 Tsd.	69 %
bis EUR 100 Tsd.	16 %
bis EUR 1 Mio.	10 %
mehr als EUR 1 Mio.	4 %

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

²⁾ Per 31.3.2015 sind Anteile des Unilmmo: Europa in zehn Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 98 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

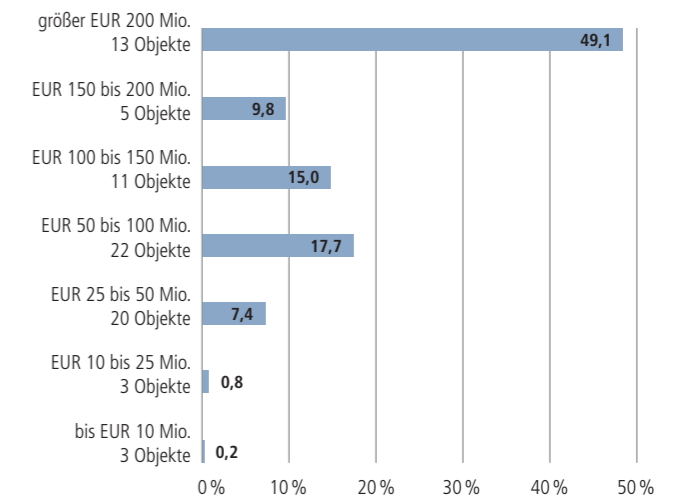
³⁾ Inklusive Banken und Versicherungen.

1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 4,8 % von EUR 4.133,4 Mio. auf 4.332,4 EUR Mio. Es setzt sich zum 31.3.2015 aus 46 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 37 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 3.184,6 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich drei Immobilien im Bau.

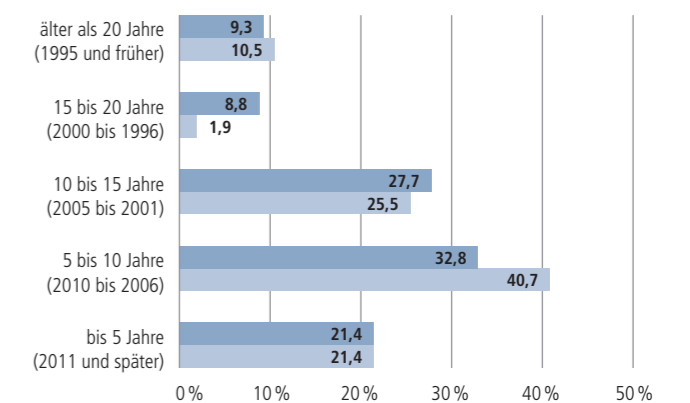
Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 112,8 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 4.070.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen ¹⁾ (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 Verkehrswertgutachten ¹⁾
■ 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).



Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank von insgesamt 2.200.061 m² auf 2.133.944 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 95,6 % des Mietertrages oder 93,6 % der Gesamtnutzfläche.

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

Berlin, „Spandau Arcaden“

Die Nutzfläche verringerte sich aufgrund einer Umstrukturierung mit Verkleinerung der Ladenflächen um 205 m².

Brüssel, „Corporate Village, Gebäude Elsinore und Figueras“

Die Büroflächen im ersten Obergeschoss des Gebäudes Elsinore verringerten sich aufgrund eines neuen Aufmaßes um 120 m².

Washington D.C., 600 13th Street N.W.

Aufgrund von Neuvermietungen wurde ein neues Aufmaß erstellt. Dadurch vergrößerte sich die Nutzfläche um 189 m².

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa durch den Erwerb von zwei Objekten in Finnland und den USA in dem Segment Büro weiter ausgebaut. Das Gesamtvolumen der Investments betrug rund EUR 498,7 Mio. Darüber hinaus nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in Mexiko und in Ungarn für zwei Objektverkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 74,5 Mio. Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 95,6 % und konnte damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (94,2 %) gesteigert werden.

Immobilienentwicklungen

Brisbane QLD, „Southpoint“

Mit dem Ankauf des im Bau befindlichen Büro- und Geschäftshauses „Southpoint“ hat der Fonds sein erstes Investment in Australien getätigt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 10.4.2014. Brisbane, die Hauptstadt des wirtschaftlich starken Bundesstaates Queensland, ist mit rund 2,2 Mio. Einwohnern die drittgrößte Stadt Australiens und verfügt über einen der größten Büromärkte des Landes mit rund 3,4 Mio. m² Bürofläche. Das rund 27.800 m² große Gebäude wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2016 fertiggestellt und soll mit den australischen Nachhaltigkeitszertifikaten Green Star „5 Stars“ und NABERS „4.5 Stars“ ausgezeichnet werden. Die Objektqualität wird gemäß des Property Council of Australia der Kategorie „Grade A“ entsprechen. Diese lässt sich mit den in Europa bekannten Zertifizierungssystemen DGNB, LEED und BREEAM vergleichen. Mit den Bauarbeiten wurde im April 2014 begonnen. Die Gründungs-

arbeiten sowie der Rohbau der Untergeschosse wurden im März 2015 weitgehend abgeschlossen. Alle beim Ankauf vereinbarten Termine und Qualitäten wurden bisher erfüllt. Der Vorvermietungsstand beträgt zum Berichtsstichtag rund 90 %. Die Büroflächen sind vollständig mit einer Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren an den Hauptmieter des Gebäudes, die Flight Centre Travel Group, vermietet. Für die Einzelhandelsflächen liegt ein 20-jähriger Mietvertrag mit einer australischen Supermarktkette vor. Für die weiteren Handelsflächen besteht eine Mietgarantie des Verkäufers von drei Jahren.

Düsseldorf, „SEESTERN 3“

Das 1961 erbaute Bürogebäude „SEESTERN 3“ in Düsseldorf wurde im Jahr 1999 für den Fonds erworben. Seit dem Auszug des Hauptmieters im März 2013 wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude umfassend modernisiert und so umgebaut, dass eine Vermietung an verschiedene Nutzer möglich ist. Die Eröffnung der Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Autohandelsgruppe Moll mit einer Mietfläche von rund 4.300 m² fand bereits im Mai 2014 statt. Die Baumaßnahmen wurden im März 2015 weitgehend abgeschlossen. Im Zuge des Umbaus wurden Kriterien der Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit konsequent umgesetzt. Die geplante Zertifizierung des Gebäudes nach LEED for Core and Shell in „Gold“ wird voraussichtlich im Mai 2015 erfolgen.

Ismaning, Adalperstraße 82, 84, 86

Durch die verspätet erteilte Baugenehmigung und durch zusätzlich erforderlich gewordene bauliche Maßnahmen verzögert sich die Fer-

tigstellung des Objektes inklusive des Parkdecks auf Ende April 2015. Zu den Maßnahmen der Modernisierung gehörten die Erneuerung der Außenanlagen, die architektonische Aufwertung der Eingangsbereiche und Fassaden sowie die Errichtung eines Parkdecks. Noch während der Projektlaufzeit konnte die Vermietungsquote des Objektes nach Ertrag auf rund 75 % gesteigert werden.

Mons, „Les Grand Prés“

Zum weiteren Ausbau des erfolgreichen Shopping-Centers wird das bereits seit dem Jahr 2004 im Bestand des Fonds befindliche Einkaufszentrum „Les Grands Prés“ in Mons (Belgien) eine Erweiterung um ca. 6.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche erhalten. Des Weiteren wird eine Modernisierung des Bestands-Centers durchgeführt sowie ein Atrium zur Anbindung eines neuen IKEA-Geschäfts (ca. 34.000 m²; nicht im Eigentum des Fonds) errichtet, das die Attraktivität des Standortes weiter stärken wird. Ein mit dem Grundstücksverkauf an IKEA einhergehender Verlust von Pkw-Stellplätzen wird durch ein von IKEA zu errichtendes Parkhaus kompensiert. Die Baugenehmigung wurde Ende Juli 2014 erteilt. Die Bauarbeiten der Erweiterung haben im Dezember 2014 begonnen. Die Fertigstellung aller Baumaßnahmen ist für Dezember 2016 vorgesehen.

Ankäufe

Helsinki, „EY HQ“

Am 24.2.2015 erfolgte der kaufvertragliche Erwerb der in Helsinki (Finnland) gelegenen Immobilie „EY HQ“. Der Neubau der Firmen-

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹⁾

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit EUR-Währung			
57	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Vantaa Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	2/2015 3/2015	— 93,3
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung			
80	„1000 Main, LLC“, Wilmington (Delaware) Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	3/2015 3/2015	— 405,4
83	„1000 Main Reit, LLC“, Wilmington (Delaware)	3/2015	—
Verkäufe			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung			
	„Guadalajara Industrial Tecnológico II T, S.A. de C.V.“ Guadalajara, Santa Maria Tequepexpan, Anillo, Periférico Sur No. 7980, „Parque Industrial Tecnológico II“	12/2007 12/2014	— 64,1
	„EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft.“, Budapest Páty, Budafoki ut 91–93, „M1 Business Park“	4/2005 3/2015	— 10,4

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 in den ersten drei Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anstelle des Mittel-

wertes des Verkehrswertes 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.

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietetrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2015	Anteil am Bruttosollmietetrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2014	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietetrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2015
5	Eschborn, Kölner Straße 12	51,76	52,06	6.920	0,12
37	Madrid-Alcobendas, „Amura“	48,27	48,91	9.740	0,24
78	Vecsés, „Airport Business Park“	39,05	44,38	14.916	0,15

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

zentrale einer international tätigen Unternehmensberatung wurde erst im Mai 2014 fertiggestellt und mit dem LEED-Zertifikat in „Gold“ für seine nachhaltige Bauweise ausgezeichnet. Das Objekt verfügt über 9.952 m² Bürofläche, 579 m² Lagerfläche sowie 360 m² sonstige Nutzung und ist zum Berichtsstichtag vollvermietet (inkl. Mietgarantie). Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 2.3.2015.

Houston, „1000 Main“

Am 4.2.2015 wurde die Gesellschaft „1000 Main, LLC“, die das 36-geschossige Büroobjekt „1000 Main“ im Geschäftszentrum der Stadt Houston (Texas/USA) hält, erworben. Der Fonds hält 100 % der Gesellschaftsanteile an der „1000 Main REIT, LLC“; die wiederum 100 % an der „1000 Main, LLC“ hält. Das rund 77.700 m² Mietfläche umfassende Objekt ist vollständig und mit einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von über sieben Jahren an zehn Unternehmen mit starker bis sehr starker Bonität vermietet. Das 2003 fertiggestellte Objekt „1000 Main“ zählt zu den hochwertigsten Bürogebäuden im Geschäftszentrum von Houston. Es verfügt seit 2013 über ein LEED-Zertifikat in „Gold“ und zeichnet sich durch eine sehr gute Innenstadtlage mit drei direkten Zugängen für Fußgänger zum unterirdischen Tunnelnetz mit seinen zahlreichen Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen aus. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 31.3.2015.

Verkäufe

Guadalajara, „Parque Industrial Tecnológico II“

Nach einer Haltedauer von sieben Jahren wurde am 1.10.2014 eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und die Logistikimmobilie „Parque Industrial Tecnológico II“ in Guadalajara (Mexiko) verkauft. Der aus sechs Industriegebäuden bestehende Logistikpark umfasst rund 121.700 m² Mietfläche, die derzeit von 21 Unternehmen genutzt wird. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 12.12.2014.

Páty, „M1 Business Park“

Am 23.12.2014 wurde nach einer Haltedauer von neun Jahren der 49 %ige Anteil am „M1 Business Park“ im ungarischen Páty verkauft. Das 2001 erstellte Logistikgebäude verfügt über eine

Gesamtmietfläche von 69.105 m². Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 17.3.2015.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Im Laufe der Berichtsperiode hat das Fondsmanagement den Ankauf von jeweils zwei Büroobjekten in Irland und Österreich sowie den Verkauf eines Gewerbestandorts begleitet. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf ca. EUR 456 Mio. Eine Übergabe der Objekte hat bis zum Berichtsstichtag nicht mehr stattgefunden, sodass sämtliche dieser Aktivitäten keine Auswirkungen auf den hier dargelegten Bestand des Fonds hatten.

Vermietungssituation

Im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2014/2015 stieg die Vermietungsquote nach Mietertrag von 94,2 % auf 95,6 %, sodass sich die Vermietungsquote des Fonds zum Berichtsstichtag deutlich erhöht hat. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten konnten im vergangenen Geschäftshalbjahr rund 133.000 m² neu- und nachvermietet werden.

Zu den größten Einzelvermietungen zählen die Mietvertragsneuabschlüsse und -verlängerungen in den Objekten „Radisson Blu Hotel Marseille“ in Marseille (Frankreich), „Centre d’Affaires Paris-Victoire“ in Paris (Frankreich) und „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien).

In Deutschland wurden insgesamt ca. 29.800 m² neu- bzw. nachvermietet. Davon entfallen ca. 8.500 m² auf Abschlüsse in den „Köln Arcaden“ in Köln, ca. 8.200 m² auf das Objekt „Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70–98“ und ca. 3.400 m² auf das „Airport-Center Hamburg“ in Hamburg.

In den europäischen Objekten wurden insgesamt ca. 72.300 m² neuvermietet. Neben ca. 11.200 m² im „Radisson Blu Hotel Marseille“ in Marseille (Frankreich) und ca. 7.000 m² im Objekt „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien) konnten darüber hinaus ca. 6.900 m² im „floridotower“ in Wien (Österreich) neu- bzw. nachvermietet werden.

Außereuropäisch konnten bedeutende Mietvertragsverlängerungen und Vermietungen aus Leerstand vor allem in den USA und in Japan erzielt werden. Im Objekt „Paseo Del Mar“ in San Diego (Kalifornien/USA) erfolgten mehrere Vermietungen über insgesamt ca. 7.300 m², und im „Research Park Plaza III & IV“ in Austin (Texas/USA) wurden in Summe ebenfalls ca. 7.300 m² vermietet. Auch im Objekt „Shibuya Prime Plaza“ in Tokio (Japan) konnten im vergangenen Geschäftshalbjahr ca. 3.500 m² neu- und nachvermietet werden.

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend von dem bereits hohen Niveau, weiter zu stabilisieren und noch zu steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaubonuszuschüsse für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert jedoch mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Der niedrige Ölpreis und das Anleihen-Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank stützten zuletzt die Kursentwicklung von Bundesanleihen und auch von US-Treasuries. Diese Effekte werden voraussichtlich noch eine Weile anhalten. Zwar hat die US-Notenbank Fed den Beginn der Zinserhöhungen in diesem Jahr signalisiert, allerdings fällt der prognostizierte Zinspfad deutlich flacher aus als zunächst erwartet. Union Investment rechnet daher bis Ende 2015 mit einem Renditeanstieg in den USA auf 2,5 %. Die Renditen von Bundesanleihen werden hingegen bis Jahresende voraussichtlich kaum ansteigen. Union Investment geht von einer Rendite in Höhe von ca. 0,3 % aus. Für die kommenden Wochen hält Union Investment durch das nachlassende Konjunkturmomentum in den USA und rückläufige Inflationsraten im Euroraum und den USA auch weiter sinkende Renditen für möglich.

Die Kreditprofile europäischer Unternehmen bleiben per saldo stabil, Einzeltitelrisiken können aber dennoch ansteigen. Eine hohe Überschussliquidität am Kapitalmarkt, geringe Schwankungsbreiten bei den Risikoaufschlägen und eine stabil hohe Nachfrage nach Unternehmensanleihen wirken unterstützend. Union Investment erwartet daher einen weiteren leichten Rückgang der Risikoaufschläge, sowohl bei klassischen Unternehmensanleihen als auch bei Nachrangtiteln.

Der schwache Ölpreis wird auch in nächster Zeit die Preisaktionen in den aufstrebenden Volkswirtschaften bestimmen und weiterhin belastend auf ölexportierende Länder, zum Beispiel aus Lateinamerika, wirken. Profitieren werden allerdings andere Regionen, hier vor allem Werte aus Asien. Bei ölimportierenden Ländern

verbessert sich die Außenhandelsbilanz, was sich positiv auf die Kursentwicklung an den Anleihen- und Aktienmärkten auswirken sollte. Die niedrigen Preise sorgen für anhaltend geringe Inflationsraten, wovon die Renditen dieser Länder profitieren dürften.

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 von Union Investment fest verankert.

Hierzu gehört es insbesondere auch, die Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes sicherzustellen. In diesem Sinne werden die Optimierungspotenziale des Portfolios konsequent erfasst. Neben dem ökologischen Mehrwert können so die Rendite für Anleger optimiert und die Verbrauchsnebenkosten für Mieter gesenkt werden.

Diesem ganzheitlichen Qualitätsverständnis entsprechend, wurden die 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 „UN Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften in ihr Handeln integriert.

Abgesehen von der Zertifizierung der Objekte nach nationalen und internationalen Standards liegt das Augenmerk auch auf Investitionen in Bestandsobjekten. Mittels von Union Investment in Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten entwickelten Bewertungsinstrumenten 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.

Union Investment liegt daran, die langfristige Qualität von Immobilien messbar zu machen, um so Transparenz und eine branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht Union Investment ihre Erkenntnisse, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich zugänglich.

Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderung und ausgerichtet an einem zertifizierten Umweltmanagementsystem kontinuierlich zu verbessern. Die seit 2013 in Kraft gesetzten Handlungsgrundsätze wurden in Orientierung an internationalen Standards, wie u. a. dem United Nations Global Com-

pact (UNGC), eingeführt. Sie sind in der „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) zusammengefasst und inkludieren darüber hinaus verschiedene Selbstverpflichtungen wie z. B. die gegenüber der UN PRI.

Portfoliostrategie

Der breit diversifizierte Fonds Unilmmo: Europa weist eine ausgewogene und insofern risikoarme Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf.

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil einen überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments sind als Beimischung vorgesehen und sollen zukünftig verstärkt ausgebaut werden.

Hinsichtlich der Risikodiversifizierung soll nahezu ausschließlich an etablierten Standorten mit geringem Länderrisiko investiert werden. In begrenztem Umfang erfolgt eine Beimischung von prosperierenden Immobilienstandorten mit erhöhtem Länderrisiko, für die aufgrund laufender Marktanalysen eine besondere gute Entwicklungschance prognostiziert werden kann. Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Unilmmo: Europa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa Büroobjekte und hochwertige Shopping-Center im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Hotelimmobilien sowie in geringerem Umfang durch Beimischung weiterer Nutzungen wie Logistikimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang zulässig, wenn potenzielle Risiken aus der Erstvermietung oder den Baukosten vertraglich abgesichert sind. Im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015 soll das Portfolio vor allem durch ausgewählte Investitionen in hochwertige Büro- und Einzelhandelsimmobilien weiter ausgebaut werden. Hierbei gilt es, Investitionschancen in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik sowie in Kerneuropa zu nutzen, um außerordentliche Erträge erzielen zu können und das Portfolio weiter zu diversifizieren. Der Markteintritt in den Büromarkt Australien ist bereits erfolgt.

Das Fondsmanagement legt den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der

Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und eine Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch verstärkte Investmentaktivitäten in zertifizierte Gebäude sowie nachträgliche Zertifizierungen („Green Building“) von Bestandsgebäuden, eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds über die letzten Monate hat gezeigt, dass das Portfolio auch in einem schwierigen Marktumfeld gut aufgestellt ist. Gleichzeitig ist es uns gelungen, Marktchancen wahrzunehmen und von der Wiederbelebung der Märkte zu profitieren.

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

Hamburg, im Mai 2015

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kutscher
(Vorsitzender)

Dr. Beck

Dr. Billand

Noack



1.3 Zahlen, Daten, Fakten

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 26–33)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.487.861.558,06	4.294.086.558,06		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	38.264.026,60		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.487.861.558,06		4.332.350.584,66	42,76
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 32–47)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	1.120.340.087,29	2.951.675.706,22		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	232.905.303,87		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.120.340.087,29		3.184.581.010,09	31,43
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 48, 50–51)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	132.327.276,32	423.629.557,61		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.470.006.026,90		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	132.327.276,32		2.893.635.584,51	28,56
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 48)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	283.322.511,00	340.834.366,15		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	336.274.672,65	981.090.573,12		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	810.977,33	2.561.395,48		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	58.318.979,80 18.784.785,22 28.178.428,66	77.103.765,02		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	40.977.901,31	109.456.648,28		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	689.564.490,95		1.511.046.748,05	14,91
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			11.921.613.927,31	117,66

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 48, 50–51)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–587.124.408,55	–744.624.408,55		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–261.247.895,22	–265.971.983,76		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–28.209.016,71	–94.061.687,23		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–5.013.973,13	–282.206.545,00		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–881.595.293,61		–1.386.864.624,54	–13,68
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–226.223.501,54		–402.855.111,67	–3,98
Summe Schulden V.–VI.			–1.789.719.736,21	–17,66
Fondsvermögen (netto)			10.131.894.191,10	100,00
Anteilwert (EUR)				54,77
Umlaufende Anteile (Stück)				184.973.516

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.
Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2015.

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich vor allem durch die Fertigstellung eines Objektes um EUR 199,0 Mio. auf EUR 4.332,4 Mio. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die im direkt gehaltenen Immobilienvermögen enthaltenen Auslandsobjekte in Höhe von EUR 3.104,4 Mio. entfallen mit EUR 968,5 Mio. (USD 1.040,5 Mio.) auf die USA, EUR 732,9 Mio. auf Frankreich, EUR 422,4 Mio. auf die Niederlande, EUR 256,5 Mio. (GBP 186,2 Mio.) auf Großbritannien, EUR 248,2 Mio. auf Spanien, EUR 141,7 Mio. (JPY 18.250,0 Mio.) auf Japan, EUR 121,1 Mio. (CHF 126,5 Mio.) auf die Schweiz, EUR 114,5 Mio. auf Polen und EUR 98,6 Mio. auf Belgien.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf von zwei Immobilien-Gesellschaften, durch die Wertfortschreibungen und durch die

Berücksichtigung des Verkaufs von zwei Immobilien-Gesellschaften um EUR 456,5 Mio. auf EUR 3.184,6 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“, nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, siehe dazu die Seiten 26 ff. und Seite 14.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ sanken um EUR 0,4 Mio. auf EUR 2.893,6 Mio. Davon sind EUR 1.116,2 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 414,5 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 83,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.279,7 Mio. und entspricht damit 12,6 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an Investmentanteilen sank um EUR 83,2 Mio. auf EUR 2.470,0 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um

Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhten sich um EUR 350,3 Mio. auf EUR 1.511,0 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 260,8 Mio. geleistete Kaufpreiszahlung für ein Objekt in den USA, EUR 42,0 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 13,1 Mio. sowie EUR 7,5 Mio. Mietforderungen. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 15,3 Mio. gegenüber. Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich durch die Ausgabe von Darlehen um EUR 39,7 Mio. auf EUR 981,1 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 37,1 Mio., Vorlaufkosten für den Kauf von Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 23,9 Mio., unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 21,2 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 9,0 Mio. und Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 3,7 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf CHF 61,0 Mio., EUR 157,5 Mio., GBP 67,0 Mio., JPY 9.000,0 Mio. sowie USD 393,8 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien, Japan, der Schweiz und den USA zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 321,6 Mio. und auf USD 417,3 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 103,8 besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten (EUR 265,8 Mio.) und Garantieeinhalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 59,3 Mio., aus Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 15,3 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 13,9 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 268,1 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Belgien, Deutschland, Großbritannien, Italien, Österreich, Polen, der Schweiz, Spanien, Tschechien und Ungarn (EUR 5,9 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheinrückfluss (EUR 3,4 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Auslandsobjekten gegebenenfalls anfallende Verkaufsteuern (EUR 330,7 Mio.).

Weiterhin wurden die Rückstellungen gebildet für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 22,5 Mio.), für im Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten entstandene Kosten (EUR 11,4 Mio.), für Mieterausbaukosten (EUR 9,0 Mio.) sowie für die Kaufpreisabwicklung von Objekten und Immobilien-Gesellschaften (EUR 3,4 Mio.).

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





THE NEWS ROOM

10th Street S.

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 m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage					Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2
Direkt gehaltene Immobilien im Inland																														
Deutschland																														
1	10787 Berlin, Budapester Straße 25/ Burggrafenstraße 2 a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	10gesch. Hotel, Tiefgarage	H	H	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,0	87.000	87.300	87.300.000,00	0,86	1
2	40547 Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	5gesch. Bürogebäude u. 3gesch. Pavillon, Tiefgarage	B	■	7/1999	1959/1996/2014–2015	28.432	—	—	—	■	■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38.264	38.264.026,60	0,38	2	
3	40211 Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (92), K, A	7/2010	2009	3.243	13.998	13.998	—	■	■	—	14,4	3,17	5,09	2.314	857	162	1.698	5	3.582	55,0	61.500	61.500	61.500.000,00	0,61	3		
4	40474 Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (88), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.945	8.945	—	■	■	—	8,2	—	—	—	—	—	—	—	—	1.576	53,0	25.200	25.000	25.100.000,00	0,25	4	
5	65760 Eschborn, Kölner Straße 12	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (90), K, I	3/1994	1990/1991	5.692	11.871	11.871	—	■	■	—	51,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,0	6.750	6.850	6.850.000,00	0,07	5	
6	20459 Hamburg, Admiralitätstraße 3–4/Graskeller/Heiligengeistbrücke 4/Ludwig-Erhard-Straße/Neuer Wall/Alsterfleet, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	H	H (70), B (28), K, I	12/1996	1992	5.384	21.880	21.880	—	■	■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	5.808	47,0	98.600	98.500	98.550.000,00	0,97	6	
7	22415 Hamburg, Flughafenstraße 52, 52 a, 52 b, 54, 54 a, 54 b/Langenhorn Chaussee 40, 42, 44, 44 a, „Airport-Center Hamburg“	Gewerbepark	G	B (72), I, K, A	12/1998	1991/1993	40.082	36.764	36.764	—	■	■	—	6,3	—	—	—	—	—	—	—	—	4.382	37,0	57.000	57.200	57.100.000,00	0,56	7	
8	68542 Heddesheim, Brunnenweg/Benzstraße 1, „Multicube“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—	■	■	—	0,0	7,40	8,15	4.579	2.820	371	5.691	7	—	48,0	90.400	90.400	90.400.000,00	0,89	8		
9	65719 Hofheim am Taunus, Chinonplatz 6, 8, 10, 12, „Chinon Center“	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (89), K, F, A, I	2/2011	2010	11.681	14.828	14.828	—	■	■	—	0,4	2,21	5,17	1.583	629	112	1.316	5	2.635	55,0	38.500	38.200	38.350.000,00	0,38	9		
10	85737 Ismaning, Adalperostraße 82, 84, 86	3gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (81), K, I	9/1996	1992/2014	10.298	13.728	13.728	—	■	■	—	24,7	—	—	—	—	—	—	—	—	1.727	47,0	20.900	20.500	20.700.000,00	0,20	10	
11	85551 Kirchheim-Heimstetten, Ammerthalstraße 2–32	Gewerbepark	G	B (57), I (38), K, W, A	10/1988	1992	40.668	28.714	28.620	94	■	■	—	10,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,0	26.500	26.900	26.700.000,00	0,26	11	
12	65835 Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70–98	Gewerbepark	G	B (61), I (31), K, W, A, H/G	9/1988	1992	43.901	32.513	32.394	119	■	■	—	19,4	—	—	—	—	—	—	—	—	2.876	37,0	27.100	24.500	25.800.000,00	0,25	12	
13	80807 München, Alfred-Arndt-Straße 2/ Domagkstraße 28, 30/ Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (89), K, I, H/G	5/2004	2003	8.112	19.094	19.094	—	■	■	—	6,3	—	—	—	—	—	—	—	—	3.334	58,0	55.300	57.300	56.300.000,00	0,56	13	
14	80333 München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10/ Salvatorstraße 3, 5, 7/ Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (53), B (38), W, K, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.200	46.044	3.156	■	■	—	4,5	—	—	—	—	—	—	—	—	21.625	57,0	409.000	409.000	409.000.000,00	4,04	14	
15	80687 München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	5gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	H/G (47), B (47), K, I	2/2004	2003	9.226	23.925	23.925	—	■	■	—	0,6	—	—	—	—	—	—	—	—	3.245	48,0	43.800	43.800	43.800.000,00	0,43	15	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage					Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
Direkt gehaltene Immobilien im Inland																														
Deutschland																														
16	80336	München, Schwanthaler Straße 35/37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	8gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H (92), H/G, I	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	61,0	50.200	49.450	49.450.000,00	16	
17	40880	Ratingen, Daniel-Goldbach-Straße 17–27, „Goldbach Office Park“	4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (86), K, I, A	9/1996	1992	17.552	26.719	26.719	—	■	■	—	15,6	—	—	—	—	—	—	—	2.819	47,0	28.700	28.100	28.400	28.400.000,00	17	
18	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (85), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.823	29.256	29.256	—	■	■	—	0,2	—	—	—	—	—	—	—	3.675	57,0	52.100	50.500	51.300	51.300.000,00	18	
19	55252	Wiesbaden, Peter-Sander-Straße 41 (Bauteil M)	3gesch. Büro-/Servicegebäude	B	B (64), I (29), K, A	9/1993	1992/1993	8.273 +397/1.000 Miteigentum an 4.469 m ² (Erschließungsstraße)	8.753	8.753	—	■	■	—	4,1	—	—	—	—	—	—	—	736	38,0	6.750	6.700	6.725	6.725.000,00	19	
20	55252	Wiesbaden, Peter-Sander-Straße 43 (Bauteil L)	3gesch. Büro-/Servicegebäude	B	B (60), I (35), K	9/1993	1991/1992	7.901 +397/1.000 Miteigentum an 4.469 m ² (Erschließungsstraße)	8.705	8.705	—	■	■	—	1,5	—	—	—	—	—	—	—	—	37,0	6.500	6.300	6.400	6.400.000,00	20	
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																														
Belgien																														
21	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 4, „Corporate Village, Gebäude Caprese“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, I, A	8/2003	2003	8.667	14.399	14.399	—	■	■	—	19,6	—	—	—	—	—	—	—	—	59,0	29.300	29.100	29.200	29.200.000,00	21	
22	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 7, „Corporate Village, Gebäude Davos“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (80), K, A, I	4/2002	2003	7.010	12.667	12.667	—	■	■	—	15,5	—	—	—	—	—	—	—	—	58,0	26.200	26.100	26.150	26.150.000,00	22	
23	1935	Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 9 u.11, „Corporate Village, Gebäude Elsinore, Gebäude Figueras“	6- u. 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (77), K, I, A	4/2002	2003	15.065	21.354	21.354	—	■	■	—	10,4	—	—	—	—	—	—	3.367	58,0	43.100	43.300	43.200	43.200.000,00	23		
Frankreich																														
24	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefaucheux, „KINETIK“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (88), K, I, H/G	12/2011	2013	3.185	15.862	15.862	—	■	■	■	0,0	4,27	5,30	1.548	2.725	231	3.660	7	—	68,8	118.000	118.000	118.000	118.000.000,00	24	
25	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	2gesch. EKZ mit Parkdeck	E	H/G (99), I, A	7/2010	1980/2007–2008	13.028	15.088	15.088	—	■	■	—	52,6	11,4	7,89	7,97	5.488	2.406	396	4.155	5	6.436	43,0	93.800	94.400	94.100	94.100.000,00	25
26	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	5–7gesch. Hotel	H	H	2/2005	2007	7.384	11.791	11.791	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	62,0	35.100	34.500	34.800	34.800.000,00	26	
27	75013	Paris, ZAC Paris Rive Gauche, 106–112, avenue de France / 23–29, rue Neuve Tolbiac / 17–23, rue Olivier, Messiaen / 26–32, voie EC 13, „France Avenue“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (82), H/G, K, I	12/2002	2005	3.455	21.139	21.139	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	60,0	166.000	167.000	166.500	166.500.000,00	27	
28	75009	Paris, 52/56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage, Dachgeschoss	B	B (92), I, K, H/G, A	7/2002	2006	6.201	33.016	33.016	—	■	■	■	0,7	—	—	—	—	—	—	—	16.541	54,0	319.000	320.000	319.500	319.500.000,00	28	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Aus- stat- tung		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	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	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 Verkehrswert / Kaufpreis		
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																														
Niederlande																														
29	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerlaan 14, Mahler 4, „UN-Studio“	B	B (96), H/G, I	9/2007	2007/2009	415	24.640	24.640	—	■	■	—	2,5	—	—	—	—	—	—	—	7.792 7.774	65,0 65,0	123.000 123.000	123.000	123.000.000,00 1,21	29			
30	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerplein 90, „ITO“	B	B (94), F, H/G, A, I	4/2014	2005	2.655	34.531	34.531	—	■	■	30,1	0,0	12,70	7,35	10.534	2.166	637	11.467	9	11.337 11.337	60,0 60,0	173.000 173.000	173.000	173.000.000,00 1,71	30			
31	1082	Amsterdam, Gustav-Mahlerplein 90, „SOM“	B	B (91), A, H/G, I	4/2014	2005	4.095	17.431	17.431	—	■	■	29,7	5,5	5,23	7,38	4.331	899	262	4.723	9	4.822 4.836	60,0 60,0	70.400 70.800	70.600	70.600.000,00 0,70	31			
32	2595	Den Haag, Schenkade 50, „De Haagsche Zwaan“	B	B (88), K, A, I	7/2010	2009/2010	2.036	18.522	18.522	—	■	■	62,7	19,4	—	—	—	—	—	—	—	3.704 3.704	65,0 65,0	56.000 55.600	55.800	55.800.000,00 0,55	32			
Polen																														
33	00-0958	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	B	B (85), K, H/G, I, A	5/2013	2012	5.932	25.582	25.582	—	■	■	—	0,0	1,75	1,53	27	1.720	89	1.436	9	7.610 7.591	67,0 67,0	114.000 115.000	114.500	114.500.000,00 1,13	33			
Spanien																														
34	08019	Barcelona, Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	B	B (93), K, A	12/2004	2005	2.599	22.515	22.515	—	■	■	—	6,0	—	—	—	—	—	—	—	4.939 4.939	59,0 59,0	76.500 76.600	76.550	76.550.000,00 0,76	34			
35	08001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	H	H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	—	■	■	—	0,0	1,36	3,68	704	661	72	1.147	7	— —	53,0 53,0	37.300 37.800	37.550	37.550.000,00 0,37	35			
36	11408	Jerez de la Frontera, Ctra. N-IV, Km 639, „Centro Comercial y de Ocio Area Sur“	E	H/G (91), F, A	12/2005	2005–2007	103.963	48.177	48.177	—	■	■	—	15,1	—	—	—	—	—	—	—	7.784 7.515	53,0 53,0	106.000 104.000	105.000	105.000.000,00 1,04	36			
37	28108	Madrid-Alcobendas, Calle Cantabria 2, „Amura“	B	B (85), K, A	12/2003	2003	10.650	18.180	18.180	—	■	■	—	48,3	—	—	—	—	—	—	—	2.364 2.476	48,0 48,0	29.000 29.100	29.050	29.050.000,00 0,29	37			
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																														
Großbritannien																														
38		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	B	B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.991	24.991	—	■	■	53,2	4,4	10,65	6,63	6.909	3.740	585	9.350	9	11.219 11.219	64,0 64,0	173.625 173.625	173.625	173.625.465,07 1,71	38			
39		Cardiff CF10, 1 David Street, „Admiral Cardiff“ – Erbbaurecht –	B	B (98), H/G	3/2012	2014	500	19.230	19.230	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	69,5 69,8	83.368 82.403	82.885	82.885.489,88 0,82	39			
Japan																														
40	150-0001	Tokio, Shibuya-ku, 6–12–20, Jingumae, „J6 Front“	E	H/G (65), B (34), K, A	6/2014	11/2008	1.483	4.939	4.939	—	■	■	49,3	0,1	4,85	3,72	294	4.555	252	4.463	9	6.339 6.277	63,0 63,0	142.813 140.638	141.726	141.725.557,19 1,40	40			
Schweiz																														
41	8005	Zürich, Pfingstweidstraße 51, „Fifty-One“	B	B	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	—	■	■	48,2	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	66,0 66,0	120.609 121.566	121.087	121.087.393,50 1,20	41			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.																								
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage					Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %																					
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																																																						
USA																																																						
42	78759 Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden	B		B (99), A	8/2013	2001	46.522	33.264	33.264	—	■	■		49,3	0,0	2,51	3,23	27	2.485	162	2.124	9	6.079 6.070	46,0 46,0	96.807 97.738	97.273	97.272.642,65 0,96	42																									
43	5540 Minneapolis (Minnesota), 50 South 10th Street, „50 South 10th Street“	12gesch. Bürogebäude	B		B (88), H/G, I, A	9/2014	2001	11.412	46.337	46.337	—	■	■	■	50,0	0,2	3,34	2,56	0	3.343	170	3.150	9	8.412 9.070	46,3 46,3	153.588 152.658	153.123	153.122.963,79 1,51	43																									
44	92130 San Diego (Kalifornien), 12255, 12265 + 12275 El Camino Real, „Paseo Del Mar“	3gesch. Büroensemble bestehend aus 3 Bürogebäuden, 3 Tiefgaragen	B		B (95), H/G, K	7/2008	2006	44.698	21.935	21.935	—	■	■		33,1	5,3	—	—	—	—	—	—	—	9.598 9.606	51,0 51,0	113.562 111.701	112.631	112.631.480,97 1,11	44																									
45	94105 San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (95), K, H/G, A	6/2012	2008	3.186	51.758	51.758	—	■	■	■	48,8	2,6	6,59	1,89	26	6.563	616	3.935	7	34.413 34.460	63,0 63,0	418.877 420.739	419.808	419.808.247,23 4,14	45																									
46	20005-3060 Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (88), H/G, K, I	3/1996	—	2.157	22.616	22.616	—			■	—	6,9	—	—	—	—	—	—	—	11.159 11.293	54,0 54,0	186.168 185.237	185.702	185.702.317,78 1,83	46																									
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																											4.332.350.584,66	42,76																										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland																																																						
Deutschland																																																						
47	13581 „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 143.908.859,69 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.4.2002 (90 %) + 1.1.2009 (10 %)	Berlin, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30/ Klosterstraße 3, 4/Am Bahnhof Spandau 3, 4, „Spandau Arcaden“	E		H/G (78), K, F, I, H, B, A	4/2002 1/2009	2001	45.148	65.567	65.567	—	■	■		—	2,6	0,97	0,68	637	331	53	414	4	17.214 17.286	47,0 47,0	282.000 281.000	281.500	294.819.777,97 2,91	47																									
48	45127 „Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 36.399.331,78 ⁶⁾ Beteiligung: 85 % erworben am: 11.4.2006 (60 %) + 30.9.2011 (25 %)	Essen, Limbecker Platz, „Limbecker Platz“	E		H/G (90), K, I, A	5/2006	2006/ 2009	21.000	74.137	74.137	—	■	■	■	45,3	0,6	1,07	0,83	0	1.072	54	714	5	24.156 23.717	52,0 52,0	400.000 404.000	402.000	197.902.985,66 1,95	48																									
49	51103 „UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 63.685.261,33 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.5.2005 (93,99 %) + 1.6.2010 (6,00 %)	Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	E		H/G (86), K, I, A, B	5/2005	2005	45.855	45.718	45.718	—	■	■		20,9	5,5	0,21	0,22	0	213	11	112	5	15.000 14.935	50,0 50,0	237.000 234.000	235.500	186.928.251,49 1,84	49																									

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung		Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.			
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	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 Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR/ in %	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland																																
Deutschland																																
50	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Gesellschaftskapital: EUR 175.437.055,41 ⁶⁾ Beteiligung: 94,90 % erworben am: 30.6.2011	41460 Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	3gesch. EKZ, Parkhaus	E	H/G (83), I, K, A	7/2011	1974/2010	49.231	47.987	47.987	—	■	■	—	1,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14.953 14.887	56,0 56,0	237.000 235.000	236.000	238.310.803,13 2,35	50	
51	„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 53.681,34 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 15.11.2010 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg • „UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg • „EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Florida Tower GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss • „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg und hält 0,007 % an „SPPICAV OPCI UIR II“, Paris	(siehe Nr. 47) (siehe Nr. 48) (siehe Nr. 49) (siehe Nr. 67) (siehe Nr. 66) (siehe Nr. 50) (siehe Nr. 65) (siehe Nr. 60)																													37.648,85 0,00	51
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																																
Belgien																																
52	„Bayreuth S.A.“, Brüssel-Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 13.492.410,84 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 10.4.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 16.500.000,00	1935 Brüssel-Zaventem, Da Vincilaan 3, „Corporate Village, Gebäude Bayreuth“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (77), K, I	4/2008	2008	8.989	15.759	15.759	—	■	■	—	14,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.704 2.704	63,0 63,0	34.600 34.800	34.700	15.451.148,83 0,15	52		
53	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel-Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 93.704.972,75 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.3.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 100.000.000,00	8500 Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (82), K, A, I, W	3/2010	2010	14.066	35.695	33.560	2.135	■	■	—	7,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14.425 14.406	55,0 55,0	214.000 213.000	213.500	121.819.906,50 1,20	53		
54	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel-Zaventem Gesellschaftskapital: EUR 20.398.267,77 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.1.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 56.000.000,00	7000 Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E	■	—	1/2004	—	—	—	—	■	■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	152.493	107.729.712,01 1,06	54

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung		Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR				gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																															
Finnland																															
55	02600 „Kiinteistö Oy Alberga Talo C“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 10.155.008,70 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 22.01.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.750.000,00 Espoo, Bertel Jungin Aukio 5, „Alberga C“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (78), K, H/G, A, I	1/2014	2013	1.423	5.456	5.456	—	■	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	1.385 1.407	68,0 68,0	21.700 21.700	21.700	11.827.016,66 0,12	55	
56	02600 „Kiinteistö Oy Alberga Talo B“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 11.198.271,82 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.800.000,00 Espoo, Bertel Jungin Aukio 7, „Alberga B“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (79), K, H/G, A, I	10/2012	2012	1.766	5.594	5.594	—	■	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	1.433 1.425	67,0 67,0	21.800 21.900	21.850	13.005.157,75 0,13	56		
57	00100 „Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Vantaa Gesellschaftskapital: EUR 34.636.146,86 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 2.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.700.000,00 Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (86), K, I, A	3/2015	2014	2.961	10.891	10.891	—	■	■	■	—	0,0	—	—	—	933	8	925	10	—	69,0 69,0	—	93.300	50.819.566,59 0,5	57		
Frankreich																															
58	75012 „OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 156.632.216,84 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 121.000.000,00 Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (95), K, I, A	12/1999	2001	3.413	32.185	32.185	—	■	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	16.262 15.941	56,0 56,0	273.000 270.000	271.500	154.726.135,16 1,53	58		
59	75015 „SCS Le Parissy“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 41.494.260,82 ⁴⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 17.12.2003 Gesellschafterdarlehen: EUR 62.807.318,83 Paris, Issy-les-Moulineaux, 10, rue d'Oradour sur Glane, „Le Parissy“	8gesch. Bürogebäude, 4 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (91), K, I	12/2003	2008– 2009	4.343	18.555	18.555	—	■	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	55,0 55,0	140.000 139.000	139.500	101.791.802,21 1,00	59		
60	33600 „SPPICAV OPCI UIR II“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 48.749.894,00 ⁴⁾ Beteiligung: 80,01 % erworben am: 21.7.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.747.280,32 Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	1gesch. EKZ	E		H/G (96), A	7/2011	1986/ 1998/2004 1992/ 2011–2012	165.808	17.333	17.333	—	■	■	■	45,2	2,9	4,18	5,44	2	911	51	653	6	5.122 5.059	52,0 52,0	76.900 76.600	76.750	31.238.343,98 0,31	60		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Aus- stat- tung	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	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage					Lasten-/Personenfahrstuhl	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
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																													
Italien																													
61	„Galleria Commerciale Pavia S.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 28.936.274,69 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.500.000,00 Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	1gesch. EKZ	E	H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	—	■	■	—	2,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.771 3.736	52,0 52,0	55.100 54.700	54.900	32.405.559,23 0,32	61
Luxemburg																													
62	„Office Park Findel F4 S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 1.606.734,23 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.5.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.603.348,23 Luxemburg-Findel, 4, rue Lou-Hemmer, „Da Vinci“	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (80), K, I, H/G, A	5/2007	2004	7.936	12.433	12.433	—	■	■	—	5,2	—	—	—	—	—	—	—	—	3.949 3.935	59,0 59,0	58.300 58.800	58.550	34.669.988,73 0,34	62	
63	„Immo Steichen S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 5.369.294,57 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.9.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.307.397,83 Luxemburg-Kirchberg, 13, rue Edward Steichen, „PIXEL“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (82), H/G, K, I, A	9/2006	2007	3.210	8.125	8.125	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	3.006 3.015	62,0 62,0	51.400 51.400	51.400	29.524.888,96 0,29	63	
64	„Landmark S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 4.327.210,33 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.500.000,00 Luxemburg-Kirchberg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“	5gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (80), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	—	■	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	3.664 3.659	62,0 62,0	61.900 61.700	61.800	32.375.817,48 0,32	64	
Niederlande																													
65	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg ⁷⁾ Gesellschaftskapital: EUR 852.724,10 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012																											849.792,55 0,01	65
Österreich																													
66	„Florido Tower GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 27.508.266,34 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.2.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 47.500.000,00 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, „floridotower“	31gesch. Bürogebäude, 4–5gesch. Flachbauten, 3 Untergeschosse	B	B (86), K, I, H/G, A	2/2007	2001	8.406	39.534	39.534	—	■	■	—	9,3	—	—	—	—	—	—	—	—	6.309 6.423	56,0 56,0	99.500 101.000	100.250	54.101.032,46 0,53	66	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung		Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.									
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	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 Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR/ in %										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung																																							
Österreich																																							
67	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 101.986.821,48 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2014	Wien, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, Kranichberggasse 4, „Europlaza 5“	B	B (84), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	35.079	35.079	—	■	■	■	—	0,2	2,97	3,09	820	2.153	150	2.753	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	102.102.153,49 1,01	67			
1120		6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (84), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	35.079	35.079	—	■	■	■	—	0,2	0,36	0,36	355	—	21	334	9	5.702 5.633	68,8 68,8	99.000 98.700	98.850	—	—	—	—	—	—	—	—	42.465.012,95 0,42	68			
68	„Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und BetriebsgmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 27.445.515,70 ⁶⁾ Beteiligung: 99,90 % ⁸⁾ erworben am: 14.11.2008	Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“	H	H	11/2008	2006/ 2007	2.200	17.168	17.168	—	■	■	—	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
1220		6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, 1 Zwischengeschoss, 1 Staffe- geschoss, Tiefgarage — Erbbaurecht —	H	H	11/2008	2006/ 2007	2.200	17.168	17.168	—	■	■	—	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																																							
Australien																																							
69	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Sydney ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 148.515.322,23 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 21.02.2014	Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	B	■	4/2014	—	5.752	—	—	—	■	■	—	—	—	0,72	0,50	0	723	37	675	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149.214.439,60 1,47	69		
4101		15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	■	4/2014	—	5.752	—	—	—	■	■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
Japan																																							
70	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 63.708.193,31 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.10.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 51.875.436,83	Tokio, Shibuya-ku, 14-1-2, Maruyamacho, „Shibuya Prime Plaza“	B	B (88), H/G, K	11/2008	2007	1.803	7.827	7.827	—	■	■	—	—	0,2	1,34	1,83	67	1.272	118	503	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68.458.850,77 0,68	70	
150-0044		13gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B	B (88), H/G, K	11/2008	2007	1.803	7.827	7.827	—	■	■	—	—	0,2	4,50	4,04	1.615	2.887	223	1.686	4	6.696 6.463	52,0 52,0	116.642 113.613	115.128	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
Malaysia																																							
71	„UIR Malaysia Office 1 Sdn. Bhd.“, Kuala Lumpur Gesellschaftskapital: EUR 45.028.463,77 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 9.8.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 54.295.912,72	Kuala Lumpur, 10 Jalan Munshi Abdulah, „Cap Square Tower 2“	B	B (98), K, A	12/2010	2010	—	55.664	55.664	—	■	■	■	—	27,5	2,47	3,71	0	2.467	160	1.520	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45.880.275,21 0,45	71
50100		42gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse	B	B (98), K, A	12/2010	2010	—	55.664	55.664	—	■	■	■	—	27,5	4,93	4,49	3.219	1.713	245	2.878	6	10.435 10.435	56,0 56,0	109.095 109.597	109.346	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung		Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR				gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR/ in %	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																														
Mexiko																														
72	11000	„Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 3.466.538,56 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 11.356.231,97 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	B	B (99), I, H/G	4/2006	1994	2.574	8.651	8.651	—	■	■	—	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	2.235 2.235	39,0 39,0	26.994 27.087	27.041	16.263.120,93 0,16	72	
73	5348	„Opción Santa Fé III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Gesellschaftskapital: EUR 7.080.308,48 ⁶⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006 Mexiko-Stadt, Col. Santa Fé, Av. Prolongación, Paseo de la Reforma No. 1236, „Santa Fé III“	B	B (90), I, H/G, K, A	4/2006	1995	6.201	19.713	19.713	—	■	■	37,2	12,9	—	—	—	—	—	—	—	—	3.707 3.758	42,0 42,0	37.978 38.164	38.071	24.117.178,42 0,24	73		
Polen																														
74	31-101	„DUSON Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 22.481.182,11 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 28.2.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.800.000,00 Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“ ¹¹⁾	H	H	7/2009	2003	2.503	14.637	14.637	—	■	■	—	0,0	0,93	5,76	141	792	47	398	9	—	—	48,0 48,0	36.800 36.800	36.800	24.330.000,00 0,24	74		
Tschechien																														
75	18600	„RCP Alfa, s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 9.486.627,48 ⁶⁾ Beteiligung: 49 % erworben am: 18.4.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.900.000,00 Prag 8, Karolinská 650/1, „Danube House“	B	B (91), K, H/G, I, A	2/2005	2003	11.651	21.382	21.382	—	■	■	—	5,7	—	—	—	—	—	—	—	—	3.840 3.898	48,0 48,0	54.000 55.300	54.650	14.351.182,90 0,14	75		
Türkei																														
76	38000	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim Anonim Şirketi“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 74.631.439,50 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 22.8.2007 Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“	E	H/G (93), F, A, B, I	8/2007	2001–2012	75.536	67.852	67.852	—	■	■	■	42,1	3,4	—	—	—	—	—	—	—	17.851 17.916	57,0 57,0	213.000 213.000	213.000	150.006.101,95 1,48	76		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²				Ausstattung		Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ³⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁴⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁵⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl	gesamt in Mio. EUR				gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																														
Ungarn																														
77	„EUROPOLIS Infopark Ingatlanüzemeltető Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 3.698.139,32 ⁶⁾ Beteiligung: 49 % erworben am: 18.2.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 8.555.877,15	5–6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (72), K, A, H/G, I	2/2005	1999	19.913	13.691	13.691	—	■	■	—	—	9,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.182 2.166	44,0 44,0	26.000 25.700	25.850	9.185.984,71 0,09	77
78	„EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft.“, Budapest Gesellschaftskapital: EUR 6.460.039,68 ⁶⁾ Beteiligung: 49 % erworben am: 18.4.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 12.844.678,11	Logistikgebäude	LG	I (55), B (40), K, A	4/2005	2001– 2004	120.712	64.569	64.569	—	■	—	—	—	39,0	—	—	—	—	—	—	—	—	3.897 3.897	27,0 27,0	35.400 35.300	35.350	11.465.150,60 0,11	78	
USA																														
79	„111 South Wacker LLC“, Springfield (Illinois) Gesellschaftskapital: EUR 4.966.919,13 ⁶⁾ Beteiligung: 98,36 % erworben am: 27.2.2004	51gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (92), K, A, H/G, I	11/2005	2005	3.026	97.389	97.389	—	■	■	■	—	58,2	0,5	—	—	—	—	—	—	—	—	28.194 28.308	60,0 60,0	436.563 435.633	436.098	181.375.370,16 1,79	79
80	„1000 Main, LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 181.501.233,36 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „1000 Main REIT, LLC“ erworben am: 31.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.158.708	(siehe Nr. 83) 36gesch. Bürogebäude, 1 Unter- geschoss, Parkdeck	B	B (79), K, H/G, A	3/2015	2003	5.958	77.778	77.778	—	■	■	—	—	30,8	0,0	3,04	0,65	0	3.041	25	3.016	10	28.123 28.697	58,0 48,0	— —	405.380	275.398.519,97 2,72	80	
81	„140 BW LLC“, Albany (New York) Gesellschaftskapital: EUR 143.763.292,31 ⁶⁾ Beteiligung: 99,95 % ⁸⁾ erworben am: 7.4.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 218.747.091,13	50gesch. Bürogebäude, 1 Staff- geschoss, 3 Untergeschosse	B	B (98), A, H/G	4/2004	1967	4.212	109.503	109.503	—	■	■	—	—	7,2	—	—	—	—	—	—	—	—	58.981 59.258	37,0 37,0	505.445 503.584	504.515	305.414.726,30 3,01	81	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		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	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl				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 Verkehrswert / Kaufpreis	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung																													
USA																													
82	„719 Second Avenue LLC“, Tumwater (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 49.403.254,60 ⁶⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2003	20gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Teileigentum –	B	B (85), K, H/G, I, A	6/2003	2000	1.804	18.841	18.841	—	■	■	—	6,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.236 4.204	55,0 55,0	53.337 52.965	53.151	54.217.605,43 0,54	82
83	„1000 Main Reit, LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 87.722.180,02 ⁶⁾ Beteiligung: 99,88 % ⁸⁾ erworben am: 31.3.2015 • 100 % an „1000 Main, LLC“	(siehe Nr. 80)																											83
Zwischensumme Immobilien-Gesellschaften																									3.184.581.009,59	31,43			
Immobilienvermögen gesamt																									7.516.931.594,25	74,19			

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 in den ersten drei Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

⁶⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁷⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“ hat am 19.12.2012 den Kaufvertrag für das im Bau befindliche Objekt „Motel One“ unterzeichnet. Übergang von Nutzen und Lasten ist bei Fertigstellung der Immobilie im Jahr 2015 geplant.

⁸⁾ Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100 %.

⁹⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänder für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet. Die Fertigstellung und Übergabe des Objektes ist für 2016 vorgesehen.

¹⁰⁾ Davon EUR 148.428.732,49 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen Unilmmo: Europa gehalten werden.

¹¹⁾ Zur steuerlichen Optimierung wurde das Objekt aus der Immobilien-Gesellschaft „Philharmonie Hotel Krakau Sp. z o.o.“ in die Immobilien-Gesellschaft „DUSON Investments Sp. z o.o.“ eingebracht. Die vorherige Immobilien-Gesellschaft wurde liquidiert.

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	7.516.931.594,25

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 EUR (Kurs per 31.3.2015)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				423.629.557,61	4,18
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196370)	13.779,5	15.728,9	53.918,5	2.470.006.026,90	24,38
Zwischensumme				2.893.635.584,51	28,56

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2015 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse bezahlt.

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

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)	283.322.511,00)	42.045.889,13 7.476.426,84	340.834.366,15	3,36
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	336.274.672,65)		981.090.573,12	9,68
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	810.977,33)		2.561.395,48	0,03
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	28.178.428,66)	58.318.979,80 18.784.785,22	77.103.765,02	0,76
5. Andere (davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	40.977.901,31)	80.136,43 21.168.945,36	109.456.648,28	1,09
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB))	-587.124.408,55)		-744.624.408,55	-7,35
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-261.247.895,22)		-265.971.983,76	-2,63
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-28.209.016,71)		-94.061.687,23	-0,93
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften)	-5.013.973,13)	-3.367.076,81 -268.100.693,93	-282.206.545,00	-2,78
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-226.223.501,54)		-402.855.111,67	-3,98
Zwischensumme			-278.672.988,16	-2,75
Fondsvermögen (netto)			10.131.894.191,10	100,00
Anteilwert (EUR)				54,77
Umlaufende Anteile (Stück)				184.973.516

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	210.000.000,00	139.981.039,77	147.420.726,27	-7.439.686,50
CHF	57.800.000,00	48.667.738,85	55.532.139,64	-6.864.400,79
GBP	124.100.000,00	156.335.976,34	170.538.744,46	-14.202.768,12
JPY	24.800.000.000	180.048.790,99	192.544.021,27	-12.495.230,28
MYR	557.000.000,00	128.475.302,55	137.690.580,02	-9.215.277,47
USD	1.682.500.000,00	1.363.337.396,35	1.560.051.781,76	-196.714.385,41
Sicherungsgeschäfte gesamt		2.016.846.244,85	2.263.777.993,42	-246.931.748,57

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	797.179,06	703.329,24

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	3.975.792,23	91.847.390,26
Non-Deliverable-Forwards	—	5.978.225,88
Summe	3.975.792,23	97.825.616,14

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2014 ¹⁾		
Australischer Dollar	1 EUR = AUD	1,4115
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,7257
Japanischer Yen	1 EUR = JPY	128,7700
Malaysischer Ringgit	1 EUR = MYR	3,9782
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN	16,4690
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,0874
Schweizer Franken	1 EUR = CHF	1,0447
Singapur Dollar	1 EUR = SGD	1,4768
US-Dollar	1 EUR = USD	1,0743

¹⁾ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des im EuroFX-Systems ermittelten Devisenkurses des Vortages der Währung in Euro umgerechnet.

Sofern keine EuroFX-Devisenkurse gestellt werden, wird auf das Mittags-Fixing der Reuters AG um 13:30 Uhr zurückgegriffen.

Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	211,4	0,0	99,3	—	0,7	1,5	1.016,2	0,0
CHF	118,6	51,4	48,7	—	-0,1	1,1	-144,7	0,0
GBP	196,1	34,1	63,3	—	2,6	2,7	6.947,1	0,1
JPY	35.097,7	25,6	70,7	—	3,7	2,7	10.077,6	0,1
MXN	0,8	0,0	0,0	—	100,0	0,0	47,1	0,0
MYR	560,8	0,0	—	99,3	0,7	1,4	944,2	0,0
PLN	15,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	3.680,3	0,0
SGD	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	6,9	0,0
USD	2.104,0	18,7	80,0	—	1,3	19,3	25.848,0	0,3

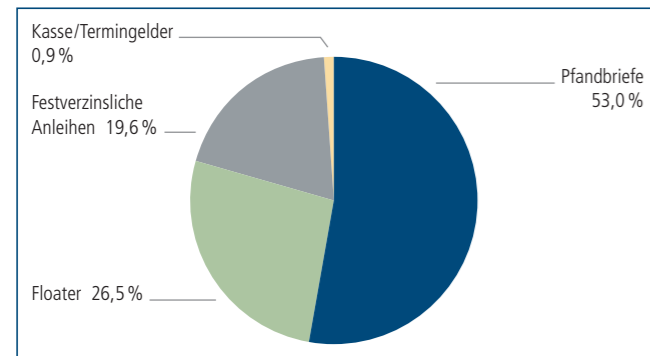
1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Europa verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Europa optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa kostenneutral.

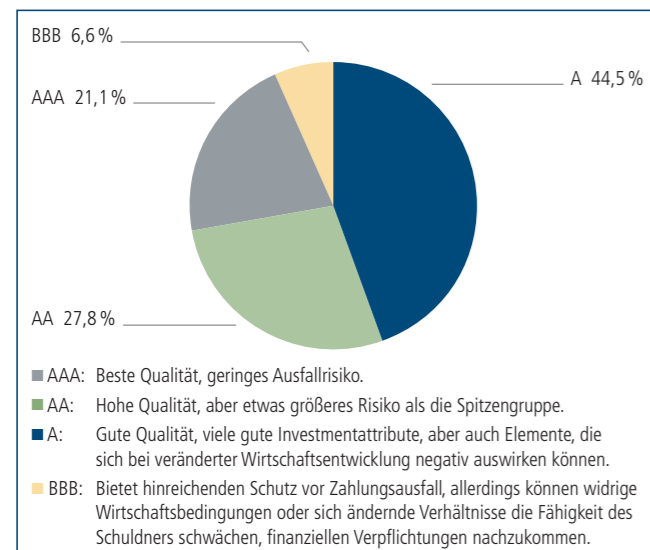
Im Berichtszeitraum vom 1.10.2014 bis 31.3.2015 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilienerwerben wurden Kredite in Höhe von EUR 1.454,7 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,22 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 16,7 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

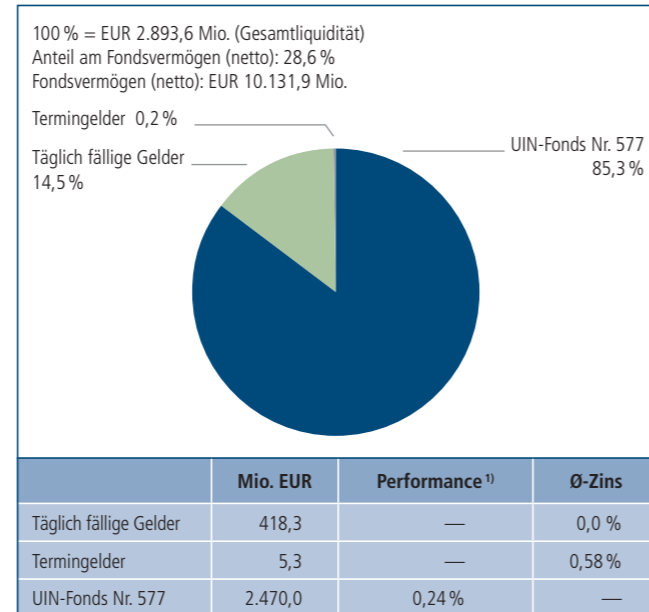
Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.10.2014 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	1,18 %
Durchschnittsrendite	0,22 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,07 Jahre

Gesamtübersicht Kredite ¹⁾ (in TEUR)

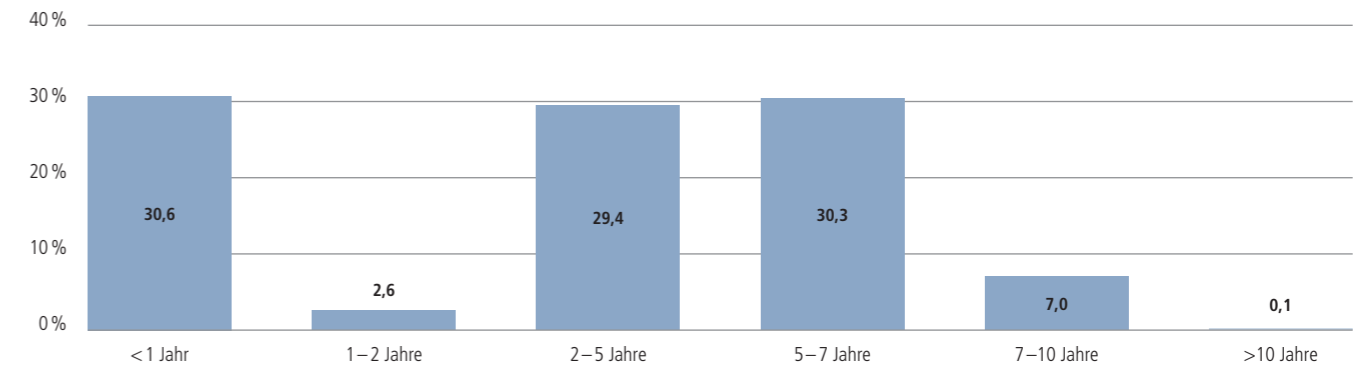
	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (direkt) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) ²⁾	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	157.500	1,8	117.452	1,3	274.952	3,1
EUR-Kredite (Inland)	—	—	204.150	2,3	204.150	2,3
CHF-Kredite ³⁾	58.399	0,7	—	—	58.399	0,7
USD-Kredite ³⁾	366.518	4,1	388.450	4,4	754.968	8,5
JYP-Kredite ³⁾	69.892	0,8	—	—	69.893	0,8
GBP-Kredite ³⁾	92.325	1,0	—	—	92.325	1,1
Summe	744.634	8,4	710.052	8,0	1.454.678	16,4

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

³⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2015 bewertet.

²⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 103.848,7 die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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





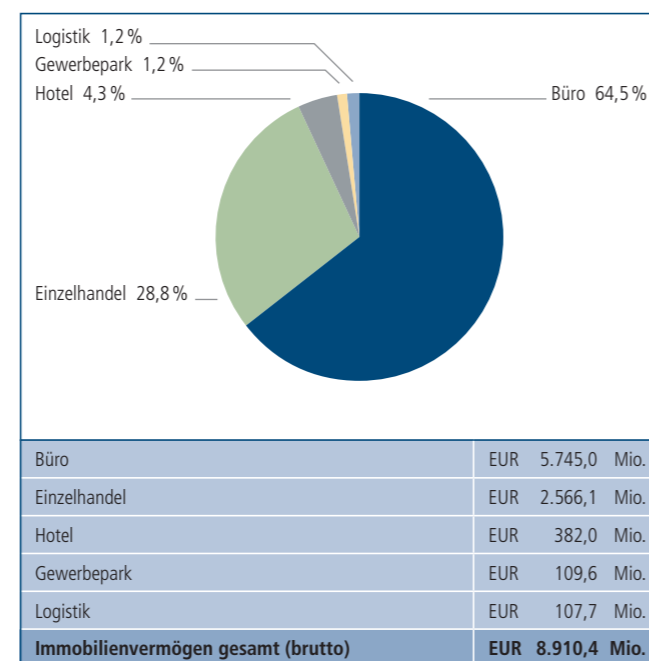
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹⁾

Region/Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	368,8	4,1
Hamburg	155,6	1,8
München	657,2	7,4
Rhein-Main	45,8	0,5
Rhein-Ruhr	730,5	8,2
Sonstige deutsche Städte	352,7	4,0
Deutschland gesamt	2.310,6	26,0
Australien	34,1	0,4
Belgien	499,2	5,6
Finnland	136,8	1,5
Frankreich	1.205,3	13,5
Großbritannien	256,5	2,9
Italien	54,9	0,6
Japan	256,9	2,9
Luxemburg	171,8	1,9
Malysia	109,3	1,2
Mexiko	65,1	0,7
Niederlande	422,4	4,7
Österreich	236,6	2,7
Polen	151,3	1,7
Schweiz	121,1	1,4
Spanien	248,2	2,8
Tschechien	26,8	0,3
Türkei	213,0	2,4
Ungarn	30,0	0,3
USA	2.360,5	26,5
Ausland gesamt	6.599,8	74,0
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	8.910,4	100,0

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹⁾



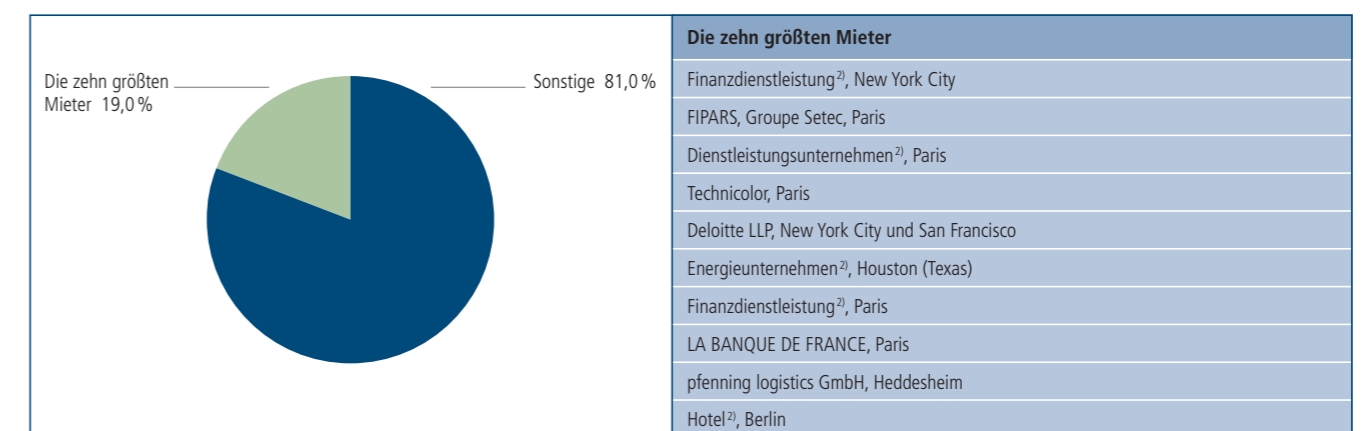
¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Restlaufzeit der Mietverträge¹⁾ (in %)

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften						Gesamt	
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Frankreich	Luxemburg	Österreich	USA		sonstiges Ausland
unbefristet	0,1	—	0,7	0,0	0,1	2,7	0,0	1,0	0,0	0,0	—	0,0	6,4	0,2	1,7
2015	4,5	34,2	19,8	12,6	20,3	2,3	13,9	0,7	5,2	2,6	—	2,2	7,1	16,7	8,4
2016	11,3	30,4	13,6	15,5	9,4	6,0	0,0	7,2	0,6	3,7	30,0	4,3	6,3	42,2	12,2
2017	13,1	17,3	27,9	14,0	24,0	11,8	6,4	9,0	12,3	17,2	21,8	19,1	17,2	13,5	15,0
2018	8,8	12,4	29,1	5,0	15,1	9,4	16,4	10,3	4,3	36,9	26,7	7,4	9,8	6,3	12,8
2019	21,7	—	2,4	7,9	4,0	7,6	7,0	13,9	30,4	0,3	4,2	25,0	1,5	3,2	8,2
2020	4,4	—	1,9	16,8	0,6	13,7	—	15,7	—	38,7	15,8	6,3	6,8	2,0	8,9
2021	10,4	4,2	—	2,8	—	4,3	—	21,6	2,4	—	1,0	0,3	2,8	3,3	5,5
2022	0,9	—	—	1,5	2,4	3,5	19,2	5,4	0,9	0,4	0,5	—	21,8	2,0	6,9
2023	5,5	—	—	14,5	—	0,0	3,1	4,0	0,9	—	—	—	1,6	0,0	2,4
2024	1,8	1,5	—	7,8	0,2	11,6	20,9	6,8	42,9	—	—	4,0	0,1	—	4,7
2025+	17,5	—	4,6	1,6	23,9	27,1	13,1	4,4	0,1	0,2	—	31,4	18,6	10,6	13,3

¹⁾ Jahresnettomietvertrag.

Aufstellung der zehn größten Mieter (nach Ertrag)¹⁾



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

²⁾ Aus Datenschutzgründen wird der Mieter nicht genannt.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften							Gesamt
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Frankreich	Luxemburg	Österreich	USA	sonstiges Ausland	
Büro	45,2	79,4	72,3	93,0	41,4	93,3	84,0	0,6	83,5	81,1	80,3	70,4	92,1	39,6	64,5
Handel / Gastronomie	19,5	—	17,7	2,3	37,9	3,4	12,2	84,5	1,7	12,9	6,8	1,3	0,9	47,1	22,3
Kfz	4,2	16,1	2,8	1,5	4,2	2,9	3,3	6,9	8,9	4,2	10,4	6,8	5,8	3,9	4,8
Hotel	16,1	—	4,5	—	12,6	—	—	0,9	—	—	—	17,4	—	3,7	3,9
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	13,4	3,8	2,5	0,4	—	0,3	0,3	4,2	3,3	1,1	2,1	3,8	0,1	2,6	3,1
Freizeit	0,2	—	—	1,3	2,6	—	—	1,0	—	—	—	—	—	1,1	0,4
Wohnen	0,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,2	0,1
Andere	0,5	0,7	0,2	1,5	1,3	0,1	0,2	1,9	2,6	0,7	0,4	0,3	1,1	1,8	0,9

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

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

	Direktinvestments							Immobilien-Gesellschaften							Gesamt
	Deutschland	Belgien	Frankreich	Niederlande	Spanien	USA	sonstiges Ausland	Deutschland	Finnland	Frankreich	Luxemburg	Österreich	USA	sonstiges Ausland	
Leerstandsquote															
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	2,7	48,2	8,3	24,6	—	25,7	0,0	9,4	0,0	0,0	10,3	9,0	32,5	36,9	8,9
Wohnen	1,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,8	5,2
Büro	10,9	13,9	0,0	3,9	20,6	2,8	1,3	0,0	0,0	0,0	1,6	4,9	3,3	14,6	4,7
Kfz	11,3	12,0	3,0	6,0	17,9	2,0	7,5	0,0	0,0	0,7	4,6	11,1	0,0	8,2	4,6
Handel / Gastronomie	0,0	—	8,8	30,1	16,2	0,9	0,0	2,2	0,0	3,0	0,0	0,0	1,1	4,2	3,7
Hotel	0,0	—	0,0	—	0,0	—	—	0,0	—	—	—	0,0	—	0,0	0,0
Freizeit	0,0	—	—	0,0	0,0	—	—	0,0	—	—	—	—	—	0,0	0,0
Andere	8,6	10,2	1,7	0,0	12,4	0,0	0,0	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	5,5
Vermietungsquote	94,0	85,3	98,1	95,4	84,1	97,2	98,7	97,6	100,0	99,6	98,0	95,4	96,9	90,8	95,6

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

²⁾ Nach Ertrag.



2 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO
20355 Hamburg

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

Verwahrstelle

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

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

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

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

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG
Westdeutsche
Genossenschafts-Zentralbank,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Braunschweig

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. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

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

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

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

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

Ankaufsbewerter

Dipl.-Ing. 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

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



3 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	54,77
Umlaufende Anteile (Stück)	184.973.516

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 nach-

folgend 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.

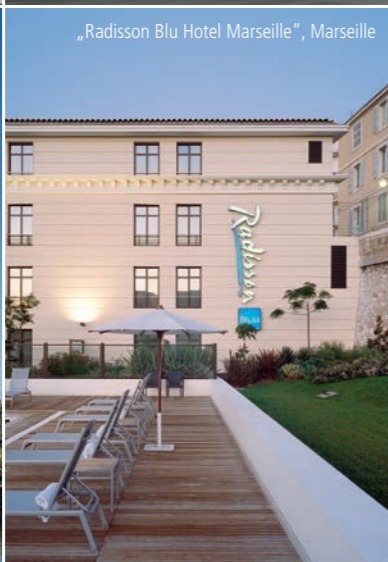
Investmentanteile werden zum letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt.

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

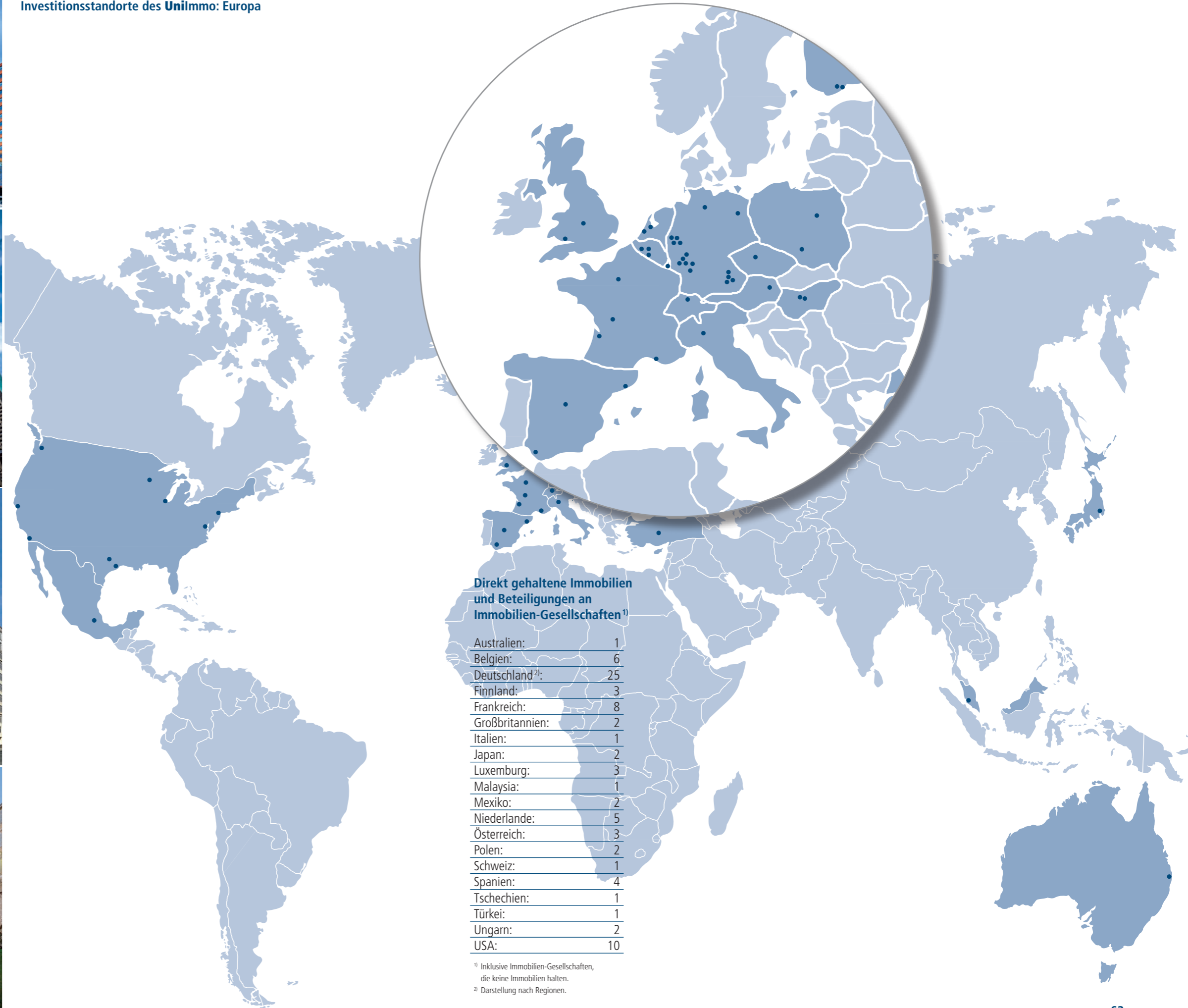
Sicherungsgeschäfte sind zum Berichtsstichtag auf Basis aktueller Devisenkurse bewertet. Jedes im Bestand befindliche Geschäft ist mit dem Wiedereindeckungsbetrag angesetzt, der notwendig wäre, um ein identisches Geschäft am Berichtsstichtag abschließen zu können.

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

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



Investitionsstandorte des **Unilmmo**: Europa



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹⁾

Australien:	1
Belgien:	6
Deutschland ²⁾ :	25
Finnland:	3
Frankreich:	8
Großbritannien:	2
Italien:	1
Japan:	2
Luxemburg:	3
Malaysia:	1
Mexiko:	2
Niederlande:	5
Österreich:	3
Polen:	2
Schweiz:	1
Spanien:	4
Tschechien:	1
Türkei:	1
Ungarn:	2
USA:	10

¹⁾ Inklusive Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

²⁾ Darstellung nach Regionen.



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

000255 05.15/50.000