



Unilmmo: Global

Jahresbericht zum 31. März 2019



Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555		
ISIN: DE0009805556		
Kennzahlen zum	31.3.2019	31.3.2018
Fondsvermögen (netto)	EUR 3.530,5 Mio.	EUR 3.471,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 3.544,3 Mio.	EUR 3.217,8 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 1.879,4 Mio.	EUR 1.671,6 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	EUR 1.664,9 Mio.	EUR 1.546,2 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	17	15
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	31 ³⁾	30 ⁴⁾
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵⁾	EUR 367,3 Mio.	EUR 422,6 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 824,1 Mio.	EUR 769,0 Mio.
Freie Liquidität	EUR 456,7 Mio.	EUR 346,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	24,0 %	19,6 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,2 %	96,2 %
Ausgabepreis	EUR 53,43	EUR 53,09
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 50,89	EUR 50,56
Renditekennzahlen⁶⁾		
Bruttoertrag ⁷⁾	6,1 %	6,8 %
Nettoertrag ⁷⁾	4,2 %	4,6 %
Wertveränderung ⁷⁾	1,3 %	0,0 %
Liquidität	0,0 %	0,0 %
Anlageerfolg ⁸⁾	2,0 %	2,1 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁹⁾	4	5
Verkäufe ⁹⁾	2	1
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 35,4 Mio.	EUR 348,3 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁰⁾	1,03 %	0,94 %
Ausschüttungsstichtag	13.6.2019	14.6.2018
Ausschüttung je Anteil	EUR 1,00	EUR 1,20 ¹¹⁾
Anlageerfolg je Anteil	EUR 1,01	EUR 1,05
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸⁾	2,4 % p.a.	2,6 % p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig) ¹²⁾	EUR 0,2000	EUR 0,1360
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹²⁾	EUR 0,0500	EUR 0,0340

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

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

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

⁷⁾ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁸⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

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

¹¹⁾ Hiervon EUR 0,68 je Anteil Endausschüttung per 14.6.2018.

¹²⁾ Einzelheiten ab Seite 70 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht*

zum 31. März 2019 des **Unilmmo: Global**

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	8
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	10
1.1.5 Anlegerstruktur	10
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11
1.1.7 Immobilienaktivitäten	11
1.2 Ausblick	15
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	19
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	20
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	21
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	22
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	23
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	26
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	44
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	44
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	50
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite	52
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	54
1.3.12 Verwendungsrechnung	60
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	61
3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	67
4 Steuerliche Hinweise	70
5 Organe und Abschlussprüfer	74

* Zeitraum 1.4.2018 – 31.3.2019



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

Fotos in diesem Bericht:
Charleston, 560 King Street, „Hyatt House / Hyatt Place
Charleston Historic District“ (USA)

ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



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

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres international investierenden Fonds liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2019 bei 2,0 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2018) hatte der Anlageerfolg 2,1 % betragen.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss inklusive Ertragsausgleich von EUR 35,4 Mio. gegenüber EUR 348,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Fondsvermögen (netto) beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 auf EUR 3.530,5 Mio. und stieg damit um 1,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 3.471,9 Mio.). Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 456,7 Mio., was 12,9 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, jederzeit die Rücknahme von Anteilen zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Global eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio

mit 48 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 Ländermärkte auf. Die Aufteilung nach Branchen und die Beimischung von Immobilien in den Nutzungsarten Einzelhandel (22,1 %), Hotel (16,6 %) und Logistik (1,6 %) soll das Risiko des Portfolios, das zu 59,7 % Büroimmobilien umfasst, zusätzlich reduzieren.

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand durch den wirtschaftlichen Übergang von drei Hotelimmobilien ausgebaut, eine in Charleston (South Carolina / USA), eine in Edinburgh (Großbritannien) und eine in Portland (Oregon / USA). Außerdem ging die Logistikimmobilie „Multicube Rheinhessen“ in Monsheim wirtschaftlich in den Bestand über. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug insgesamt EUR 336,6 Mio. In Essen und Tokio (Japan) wurde jeweils eine Büroimmobilie verkauft.

Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,2 % und damit auf dem gleichen hohen Stand wie zu Beginn des Geschäftsjahres. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 5.6.2019 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Global wie auch im Vorjahr mit der Ratingnote „a₊AIF“ bewertet.

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

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

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

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

Deutsche Büromärkte

Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen auf den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/

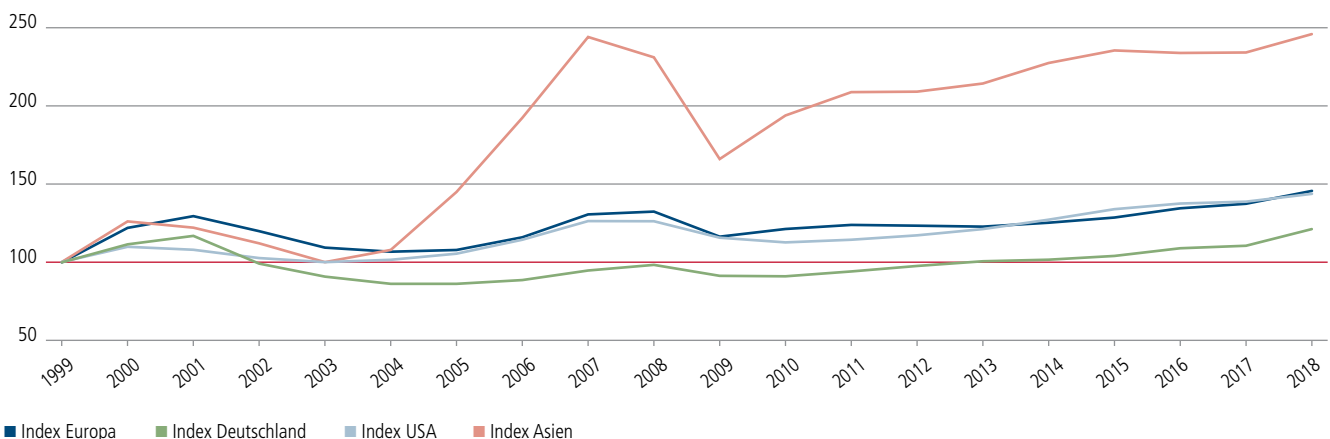
Main, Hamburg und München auch im Jahr 2018 weiterhin sehr hoch war, ging die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Verantwortlich hierfür war insbesondere der zunehmende Mangel an neuen, hochwertigen Büroflächen in den Immobilienhochburgen. Vor dem Hintergrund des Angebotsmangels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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Vor dem Hintergrund einer niedrigen Arbeitslosenquote, steigender Löhne und einer hohen Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im Jahr 2018 leicht gestiegen. Auch die Flächennachfrage vonseiten der Einzelhändler war robust. Daher haben sich die Einzelhandelsmieten in den

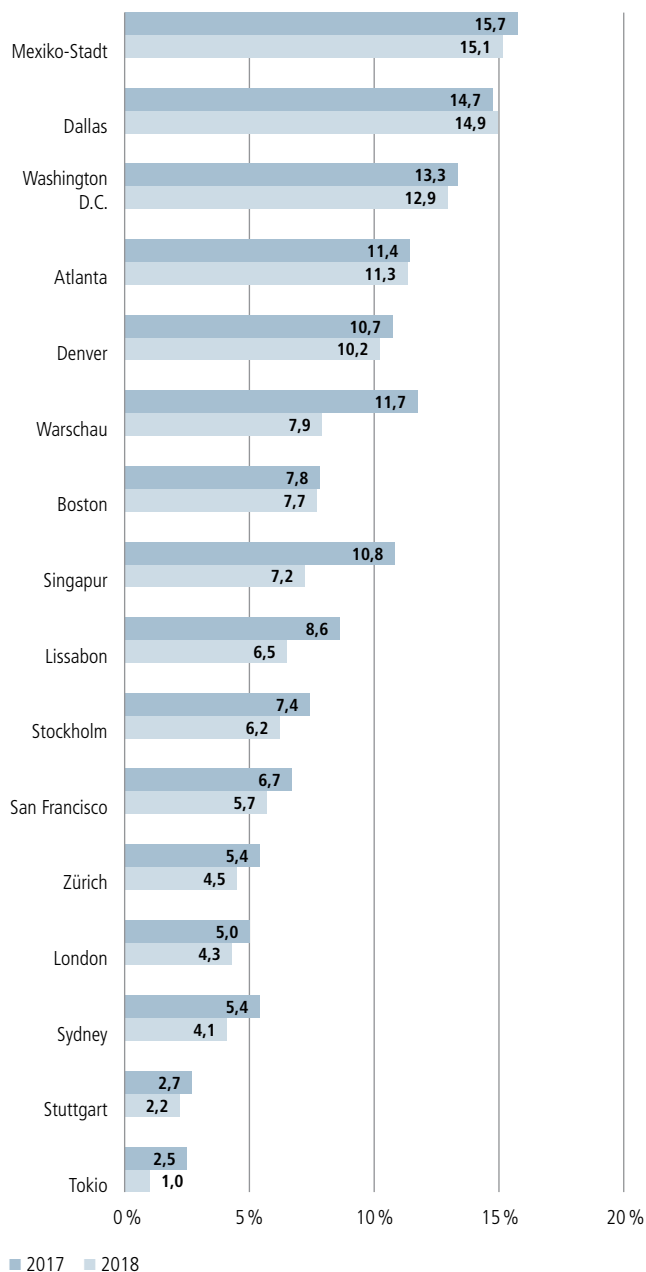
Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Global (in %)



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

zurückliegenden zwölf Monaten in den großen deutschen Metro-
polen stabil entwickelt.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London,
Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im Jahr 2018 überwie-

gend positiv. Die Zimmerauslastung stieg im Vergleich zum Vorjahr
im Mittel um 0,6 Prozentpunkte, während die Zimmerpreise ein
Wachstum von 3,7 % zeigten. Vor diesem Hintergrund konnte beim
durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 4,4 % erzielt
werden. Besonders deutlich stieg der RevPAR mit Werten von über
8,0 % auf den Hotelmärkten von Paris und Wien. Während in der
französischen Hauptstadt ein neuer Rekord bei den Touristenan-
künften erreicht wurde, konnte die Mozartstadt durch ein beson-
ders erfreuliches Messejahr profitieren. Auch London konnte seine
Bedeutung als internationale Top-Destination trotz der Brexit-
Verunsicherung mit steigenden RevPAR-Werten unterstreichen.
Lediglich in Warschau wirkte sich die starke Expansion internatio-
naler Markenhotels negativ auf Belegungsraten und Zimmererlöse
aus, die im Jahresvergleich um etwa 2,2 % zurückgingen.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2018 eine uneinheit-
liche Entwicklung. Während sich die Belegungsraten in Berlin und
München im Vergleich zum Vorjahr verbesserten, gingen sie in
Düsseldorf, Frankfurt/Main und Hamburg zurück. Im Schnitt über
die fünf Standorte musste der RevPAR somit einen leichten Rück-
gang hinnehmen. Ausschlaggebend hierfür war allerdings nicht
etwa eine schlechte Entwicklung der deutschen Hotelmärkte insge-
samt, sondern vielmehr der Rückgang der Zimmererlöse in Düssel-
dorf um 8,8 % und in Hamburg um 4,5 %. In der Rhein-Metropole
ist das negative Ergebnis vor allem einer deutlichen Ausweitung des
Hotelzimmerangebots zuzuschreiben, während der Rückgang in der
Hansestadt darauf zurückzuführen ist, dass dort 2018 im Gegensatz
zum Vorjahr kein G20-Gipfel stattfand und der Diabetes Kongress
nach Berlin verlegt wurde. In Frankfurt/Main war die Entwicklung
des RevPAR nur leicht negativ, während Berlin und München ein
deutliches Plus von 7,6 % bzw. 3,2 % verbuchen konnten.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte haben sich im Jahr
2018 positiv entwickelt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist
im Vergleich zum vierten Quartal 2017 um 30 Basispunkte zurück-
gegangen und lag Ende Dezember 2018 bei 9,8 %. Die Mietpreise
stiegen im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 2,1 %. Über-
durchschnittliche Zuwachsraten waren insbesondere in San José
(Kalifornien) und Charlotte sowie Raleigh (North Carolina) festzu-
stellen. Die US-amerikanischen Hotelmärkte haben sich ebenso
erfreulich entwickelt. So erhöhte sich der RevPAR im Jahr 2018
aufgrund einer zum Teil deutlich gestiegenen Zimmerrate im
Durchschnitt der bedeutendsten Hotelmärkte nochmals spürbar.

Aufgrund der sehr hohen Büroflächennachfrage sind die Auswir-
kungen der starken Bautätigkeit auf dem Büromarkt in Mexiko-
Stadt (Distrito Federal) derzeit nicht in dem Maße zu spüren, wie
dies ursprünglich erwartet worden war. Die Leerstandsrate ging
sogar im Vergleich zum vierten Quartal 2017 um 100 Basispunkte
auf 15,1 % zurück. Die erzielbaren Spitzenmieten blieben im
Jahresvergleich stabil.

Der Büromarkt in Tokio zeigte im vergangenen Jahr eine erfreuliche Entwicklung. Obwohl im Verlauf des Jahres 2018 vor allem im innerstädtischen Bereich eine sehr hohe Zahl an neuen Büroflächen fertiggestellt wurde, fiel die Leerstandsrate in den fünf zentralen Stadtbezirken um 1,5 Prozentpunkte auf nur noch 1,0 %. Gleichzeitig führte die hohe Flächennachfrage im Vergleich zum Jahr 2017 zu einem leichten Anstieg der Büromieten.

In Sydney haben im Jahr 2018 das sehr geringe Neubauvolumen und die hohe Nachfrage nach Büroflächen zu einem weiteren Leerstandsabbau geführt. Im Vergleich zum vierten Quartal 2017 fiel die Leerstandsrate noch einmal spürbar um 1,3 Prozentpunkte auf 4,1 %. Der große Nachfrageüberhang führte auf Jahressicht zu steigenden Mieten.

In Singapur war das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer. Da die Flächenachfrage aber unverändert hoch blieb, konnte am Ende des vierten Quartals 2018 im Jahresvergleich ein Rückgang der Leerstandsrate um 3,5 Prozentpunkte auf 7,2 % erzielt werden. Die Spitzenmieten stiegen signifikant an.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die nach wie vor attraktiven Rahmenbedingungen für Immobilien-Investoren führten auch im Jahr 2018 weltweit zu einer hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Das globale Transaktions-

volumen für Gewerbeimmobilien lag am Ende des Jahres mit EUR 633 Mrd. knapp über dem Ergebnis des Vorjahres.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde erneut in Europa erzielt. Hier wurden im Verlauf des Jahres 2018 etwa EUR 248 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was im Jahresvergleich einem Rückgang von 6,0 % entspricht. Auf Deutschland entfiel mit rund EUR 79 Mrd. fast ein Drittel des gesamten europäischen Handelsvolumens. Gegenüber dem Gesamtjahr 2017 war somit ein Anstieg des Transaktionsvolumens in Deutschland um 9,0 % zu beobachten. In Österreich wurden etwa EUR 2,5 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, womit das Transaktionsvolumen 33,3 % unter dem des Vorjahres lag.

Auf dem amerikanischen Kontinent belief sich das Transaktionsvolumen auf rund EUR 245 Mrd., womit 12,4 % mehr investiert wurden als im Jahr 2017.

In der Region Asien-Pazifik wurden rund EUR 140 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr konnte hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 6,7 % verzeichnet werden.

Geld- und Kapitalmarkt

Die Renditen von Euro-Staatsanleihen entwickelten sich in den ersten beiden Monaten des Berichtszeitraums zunächst noch



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

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

Der US-Rentenmarkt stand in den ersten Monaten des Berichtszeitraums zunächst unter Abgabedruck. Dabei kletterte die Rendite für zehnjährige Staatsanleihen über die Marke von 3,2 %. Als belastend erwiesen sich die guten Konjunkturdaten und die Angst

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

1.1.2 Risikobericht

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

Entwicklung des Unilmmo: Global im Mehrjahresvergleich

	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR	31.3.2017 Mio. EUR	31.3.2016 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	1.879,4	1.671,6	1.544,0	1.142,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	1.179,9	1.056,3	1.080,9	827,3
Liquiditätsanlagen	824,1	769,0	675,1	508,7
Sonstige Vermögensgegenstände	484,8	546,5	472,0	370,3
./ Verbindlichkeiten und Rückstellungen	837,7	571,5	606,4	371,9
Fondsvermögen (netto)	3.530,5	3.471,9	3.165,6	2.476,5
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	69,4	68,7	61,8	48,2
Anteilwert (EUR)	50,89	50,56	51,24	51,42
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	1,20	1,20	1,40
Tag der Ausschüttung	13.6.2019	14.6.2018	14.6.2017	16.6.2016

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Union Investment ist diesbezüglich in das OpRisk-Management der DZ BANK AG integriert.

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Global intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

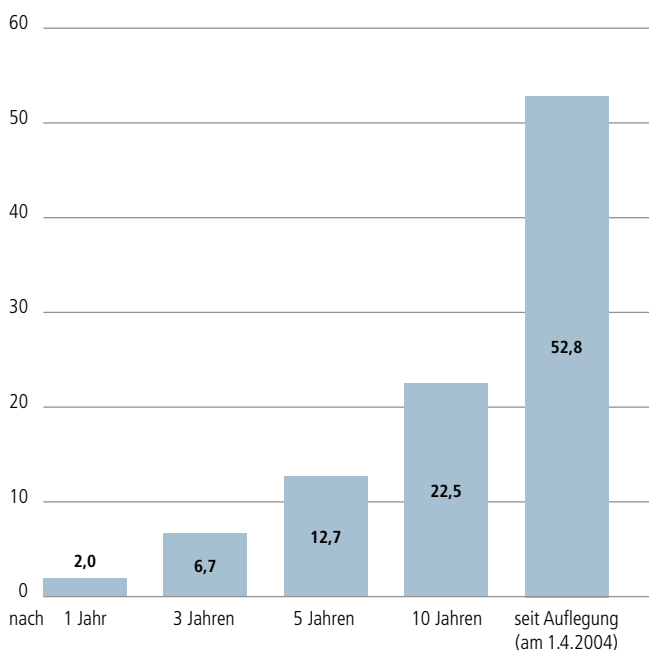
Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Global-Anteils beträgt zum 31.3.2019 EUR 50,89, der Ausgabepreis EUR 53,43. Unter Berücksichtigung der am 14.6.2018 erfolgten Endausschüttung in Höhe von EUR 0,68 je Anteil für das Geschäftsjahr 2017/2018 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 auf EUR 1,01 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,0 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wird am 13.6.2019 EUR 1,00 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind auf Anleger-Ebene EUR 0,80 oder 80 % aufgrund der Immobilienteilfreistellung steuerfrei.¹⁾

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 1,03 %.

¹⁾ Einzelheiten ab Seite 70 unter „Steuerliche Hinweise“.

Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



¹⁾ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.2004: 52,8 %

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 68.670.609 am 31.3.2018 auf 69.374.596 am 31.3.2019 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 1.505.567 Anteile im Wert von EUR 75,9 Mio. ausgegeben und 801.580 Anteile in Höhe von EUR 40,5 Mio. zurückgenommen.

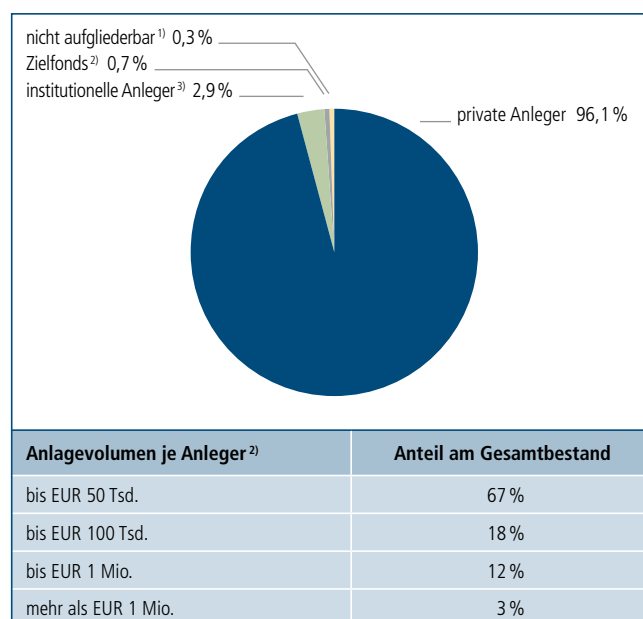
Von dem am 14.6.2018 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von EUR 46,7 Mio. wurden EUR 33,7 Mio. oder 72,0 % wieder in Unilmmo: Global-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich von EUR 35,4 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 3.471,9 Mio. auf EUR 3.530,5 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 1,7 %.

1.1.5 Anlegerstruktur

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

Per 31.3.2019 sind Anteile des Unilmmo: Global in sechs Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 23,7 Mio. enthalten.

Anlegerstruktur



¹⁾ 0,3 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur aufgrund nicht vorliegender Informationen nicht aufgliedert werden.

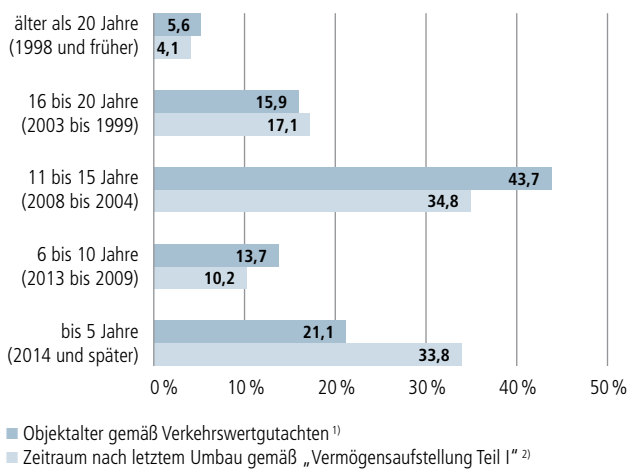
²⁾ Per 31.3.2019 sind Anteile des Unilmmo: Global in sechs Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 23,7 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.

³⁾ Inklusive Banken und Versicherungen.

1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

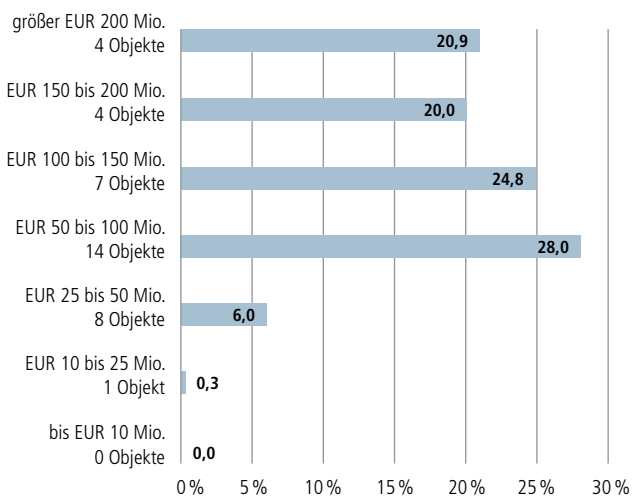
Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg im Berichtszeitraum um 12,4 % von EUR 1.671,6 Mio. auf EUR 1.879,4 Mio. Es setzt sich am 31.3.2019 aus 17 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 31 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 1.179,9 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 93,3 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.754.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 700.979 m² auf 745.557 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,2 % des Mietetrages oder 96,0 % der Gesamtnutzfläche.

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Global durch den Erwerb von zwei Hotelimmobilien in Großbritannien und in den USA weiter ausgebaut. Außerdem erfolgte der wirtschaftliche Übergang der im Berichtszeitraum fertiggestellten Hotelimmobilie „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“ in Portland (Oregon/USA). Auch die fertiggestellte Logistikimmobilie „Multicube Rheinhessen“ in Monsheim ging im Berichtszeitraum wirtschaftlich in den Bestand des Fonds über. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug insgesamt EUR 336,6 Mio. In Essen und Tokio (Japan) wurde jeweils eine Büroimmobilie verkauft.

Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen, deren wirtschaftlicher Übergang in den Berichtszeitraum fiel, liegen nicht vor.

Ankäufe

Charleston, „Hyatt House/ Hyatt Place Charleston Historic District“

Am 1.10.2018 wurde der Ankauf der Hotelimmobilie „Hyatt House/ Hyatt Place Charleston Historic District“ in Charleston (South Carolina/USA) beurkundet. Das im Jahr 2015 fertiggestellte Gebäude liegt in der King Street im historischen Stadtzentrum von Charleston, einem der beliebtesten Reiseziele der USA. Neben dem Apartmenthotel Hyatt House, das mit seinen 113 Zimmern auch für Gäste mit längerem Aufenthalt ausgelegt ist, befindet sich in der neugeschossigen Immobilie auch das Hyatt Place aus dem gehobenen Hotelsegment mit 304 Zimmern. Hinzu kommen rund 800 m² Konferenzflächen. Das Fitness-Center, der Swimming-Pool, der Einkaufsmarkt und die Rooftop-Bar im Gebäude können von allen Gästen des Hauses genutzt werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 9.10.2018.

Edinburgh, „Premier Inn/Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“

Am 12.10.2018 wurde der Ankauf der Hotelimmobilie „Premier Inn/Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“ in Edinburgh (Großbritannien) beurkundet. Das Hotel im historischen Stadtzentrum von Edinburgh wurde im Jahr 2016 eröffnet und umfasst 248 Zimmer verteilt auf zwei Hotelkonzepte: ein Premier Inn mit 127 Zimmern und ein Hub by Premier Inn mit 121 Zimmern. Die Immobilie besteht aus drei Gebäudeteilen, von denen die zwei fünfgeschossigen Einheiten für die Hotels genutzt werden und die zweigeschossige Einheit von einem indischen Restaurant. Zum Komplex gehört außerdem ein Coffee-Shop mit Einkaufsmarkt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 14.11.2018.

Monsheim, „Multicube Rheinhessen“

Der Ankauf der Logistikimmobilie „Multicube Rheinhessen“ in Monsheim wurde am 27.12.2017 noch während der Bauphase beurkundet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 100.000 m² wurden 62.984 m² Logistikfläche und 111 Pkw-Stellplätze errichtet, die langfristig an einen deutschen Logistkdienstleister vermietet sind. Der Vermietungsstand beträgt 100 %. Der Standort Monsheim befindet sich in der Region Rheinhessen und ist durch seine gute infrastrukturelle Anbindung als Logistikstandort etabliert. Der wirtschaftliche Übergang des Objekts erfolgte am 15.5.2018, die Fertigstellung der Logistikimmobilie am 8.3.2019.

Portland, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“

Am 28.12.2017 wurde der Ankauf der Hotelimmobilie „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“ in Portland (Oregon/USA) beurkundet. Das 16-geschossige Objekt mit 294 Zimmern zählt zur Marke „Curio – A Collection by Hilton“, einem globalen Portfolio außergewöhnlicher Lifestyle-Hotels für anspruchsvolle Reisende. Mit seiner Lage im Downtown-Distrikt von Portland, an der Kreuzung von SW 2nd Street und SW Columbia Street, befindet sich die Hotelimmobilie im zentralen Geschäftsbezirk der Stadt. Neben den Zimmern für die Hotelgäste verfügt das Haus außerdem über ein Restaurant im Erdgeschoss, eine Coffee-Bar mit Einkaufsmarkt sowie ein Rooftop-Restaurant mit zusätzlicher Lounge. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 27.6.2018.

Verkäufe

Essen, „RellingHaus“

Am 2.8.2018 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „RellingHaus“ in Essen beurkundet. Der Fonds hatte die Immobilie mit rund 56.000 m² Mietfläche und rund 900 Tiefgaragen-Stellplätzen seit dem Jahr 2004 im Bestand. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang in den Bestand des Käufers erfolgte am 1.10.2018.



Tokio, „Glass City Harumi“

Am 27.2.2019 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Glass City Harumi“ in Tokio (Japan) beurkundet. Das Objekt mit der Adresse Harumi 3 – 10 – 1 in unmittelbarer Nähe zur Bucht von Tokio umfasst insgesamt rund 11.200 m² Mietfläche und wurde seit seiner Fertigstellung im Jahr 2008 im Fonds gehalten. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Verkehrswert der Immobilie. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 27.2.2019.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Washington D. C., „Thompson Hotel“

Die bereits im Jahr 2017 beurkundete Hotelprojektentwicklung in Washington D.C. entwickelt sich plangemäß. Die Fertigstellung des Objektes ist für Anfang 2020 geplant. Über das Objekt wird nach Nutzen-Lasten-Übergang ausführlicher berichtet.

Vermietungssituation

Per 31.3.2019 liegt die Vermietungsquote nach Mietertrag bei 96,2 % und damit auf dem gleichen hohen Stand wie zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten insgesamt 87.572 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden.

Ein guter Erfolg im vergangenen Geschäftsjahr war die Neuvermietung von rund 2.200 m² Mietfläche an ein IT-Unternehmen in der Büroimmobilie in der 155 Clarence Street in Sydney (Australien), wodurch die Ertragssicherheit dieses Objekts langfristig gesteigert und die Vollvermietung beibehalten werden konnte. Weiterhin hervorzuheben sind die Mietvertragsverlängerung von etwa 7.900 m² in der Büroimmobilie „Torre Oriente“ in Lissabon (Portugal) mit einem führenden Technologieunternehmen sowie die Mietvertragsverlängerung von rund 3.800 m² mit einer führenden Rechtsanwaltskanzlei in der Büroimmobilie in der 2000 McKinney Avenue, Dallas (Texas / USA).

Wichtige Vermietungserfolge waren außerdem die langfristige Bindung eines bedeutenden Technologieunternehmens an die Büroimmobilie „Horizon Plaza“ in Warschau (Polen) für eine Fläche von 9.200 m² und Neuvermietungen in der Büroimmobilie „Torre Mayor“ in Mexiko-Stadt (D. F./ Mexiko) mit einer Fläche von zusammen 5.000 m² an diverse Mieter. Zudem fand eine Neuvermietung aus Leerstand in der Büroimmobilie „Ten 10th Street“ in Atlanta (Georgia / USA) statt, bei der ein Softwareunternehmen für eine Fläche von ca. 2.000 m² als Mieter gewonnen werden konnte. Ein weiterer Vermietungserfolg waren diverse Neuvermietungen in der Büroimmobilie „Vision Crest Commercial“ in Singapur (Singapur), bei der u. a. ein internationales Finanzinstitut für eine Fläche von ca. 1.300 m² und eine diplomatische Vertretung für eine Fläche von ca. 600 m² als Mieter gewonnen werden konnten.

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

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
3	Monsheim, „Multicube Rheinhessen“	5/2018	55,3
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung			
5	Edinburgh, „Premier Inn/Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	11/2018	44,5
17	Portland (Oregon), „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	6/2018	129,2
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung			
41	„560 King Street LLC“, Seattle (Washington) Charleston (South Carolina), „Hyatt House/Hyatt Place Charleston Historic District“	7/2018 10/2018	— 108,2
Verkäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	Essen, „RellingHaus“	10/2018	137,0
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung			
	„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur Tokio, „Glass City Harumi“	— 2/2019	— 76,7

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

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

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

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag des Objektes in % zum 31.3.2018	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2019
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Weitere bedeutende Neu- und Anschlussvermietungen gab es sowohl innerhalb als auch außerhalb Europas. Innerhalb Europas sind hier vor allem die Büroobjekte „West-Park“ in Zürich (Schweiz) und „STEP 6“ in Stuttgart sowie die Shopping-Center „LAGO“ in Konstanz, „3 Stawy“ in Kattowitz (Polen) und „Forum Mersin“ in Mersin (Türkei) zu erwähnen, bei denen es jeweils gelungen ist, Anschlussvermietungen bzw. Vertragsverlängerungen wie auch Neuvermietungen zu erzielen. Wichtige Neu- sowie Anschlussvermietungen und Vertragsverlängerungen außerhalb Europas wurden vor allem in den Büroobjekten „Torre Mayor“, „Reforma 265“ und „Montes Urales III“, alle drei in Mexiko-Stadt (D. F. / Mexiko), im Büroobjekt „Ten 10th Street“

in Atlanta (Georgia / USA) und im Einzelhandelsobjekt „SoLaDo“ in Tokio (Japan) erzielt.

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



1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

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

Durch den nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck verfolgen die wichtigsten Notenbanken einen weiterhin wenig restriktiven geldpolitischen Kurs. Für sichere Rentenpapiere stehen die Zeichen damit auf moderat steigende Renditen. Union Investment erwartet für zehnjährige deutsche Bundesanleihen bis Ende 2019 eine Rendite von rund 0,4 % und bei entsprechenden US-Staatsanleihen von 2,8 %.

Nachhaltigkeit

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

Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien

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

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, wie z. B. der Task Force Energie, in der die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

Union Investment legt Wert darauf, Transparenz und eine branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht der Fondsdienstleister seine Erkenntnisse über das nachhaltige Immobilienmanagement, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich



zugänglich. Darüber hinaus wird über die stetig wachsende Anzahl von Gebäudezertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

Portfoliostrategie

Der Unilmmo: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt weniger als die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Der verbleibende Anteil des Portfolios befindet sich in Amerika sowie Asien-Pazifik. Mittelfristig wird eine Stabilisierung des Anteils von Immobilien in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik durch Investitionen in den außereuropäischen Wachstumsmärkten angestrebt.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsländern. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen Investments in die Immobilienmärkte hoch

entwickelter Volkswirtschaften (Core-Länder) mit einem Portfolioanteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in die Immobilienmärkte sich entwickelnder Volkswirtschaften (Emerging-Länder) investieren. Diese weisen besonders gute Wachstumschancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in sogenannte Core-Plus-Länder (Polen, Tschechien etc.) stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für Core-Plus-Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

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

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung oder des Erwerbs von Immobilienprojektentwicklungen nutzen. Auf diese Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich, und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das



Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrags innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsgelegenheiten zu nutzen. In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomieteträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

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

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

Hamburg, im Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Volker Noack

Jörn Stobbe



1.3 Zahlen, Daten, Fakten

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

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		3.471.872.802,09
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		-46.696.014,12 0,00
2. Zwischenausschüttung		0,00
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾		35.377.466,38
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	75.915.049,77	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-40.537.583,39	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾		-1.847.250,50
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-1.798.890,26	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-48.360,24	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾		-5.080.539,74
• davon bei Immobilien	-3.550.575,03	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.529.964,71	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾		76.888.625,14
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	269.450.660,91	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	-217.680.322,30	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		3.530.515.089,25

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 21.



1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

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

⁵⁾ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 48 ff.

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

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

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

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 26–29)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.485.435.774,77	1.801.935.774,77		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	77.447.225,44	77.447.225,44		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	—		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.562.884.750,22		1.879.383.000,21	53,23
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 28–43)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	586.832.875,80	1.061.402.416,00		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	118.512.472,17	118.512.472,17		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	705.345.347,97		1.179.914.888,17	33,42
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 44, 52)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	166.100.359,18	275.512.981,32		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	548.554.555,44		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	166.100.359,18		824.067.536,76	23,34
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 44)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	27.603.723,47	40.827.449,29		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	231.118.555,44	349.643.555,44		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	9.118,19	9.118,19		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	26.494.513,45 9.789.574,53 26.112.373,26	36.284.087,98		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	12.106.126,23	58.100.503,16		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	296.949.896,59		484.864.714,06	13,74
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.368.230.139,20	123,73

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 44, 52–53)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–588.638.487,58	–588.638.487,58		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–177.425,73	–6.629.012,19		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–47.970.510,02	–59.258.224,64		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–3.030.906,73	–82.649.410,33		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–639.817.330,06		–737.175.134,74	–20,88
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–85.687.107,31		–100.539.915,21	–2,85
Summe Schulden V.–VI.			–837.715.049,95	–23,73
Fondsvermögen (netto)			3.530.515.089,25	100,00
Anteilwert (EUR)				50,89
Umlaufende Anteile (Stück)				69.374.596

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

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich um EUR 207,8 Mio. auf EUR 1.879,4 Mio. Hierin sind drei Ankäufe, ein Verkauf und die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 894,5 Mio. (USD 1.004,2 Mio.) auf die USA, EUR 236,6 Mio. (GBP 203,8 Mio.) auf Großbritannien, EUR 184,5 Mio. (SGD 280,5 Mio.) auf Singapur, EUR 152,0 Mio. (CHF 170,0 Mio.) auf die Schweiz, EUR 95,3 Mio. (USD 107,0 Mio.) auf Mexiko und EUR 72,8 Mio. auf Polen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch einen erfolgten Ankauf sowie erfolgte Kapitalerhöhungen um EUR 123,6 Mio. auf EUR 1.179,9 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

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

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 55,0 Mio. auf EUR 824,1 Mio. Davon sind EUR 305,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 38,4 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 23,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 456,7 Mio. und entspricht damit 12,9 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an „Investmentanteilen“ sank um EUR 77,1 Mio. auf EUR 548,6 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sanken um EUR 61,7 Mio. auf EUR 484,9 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 29,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Mietforderungen in Höhe von EUR 8,3 Mio. und EUR 2,8 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 23,2 Mio. gegenüber.

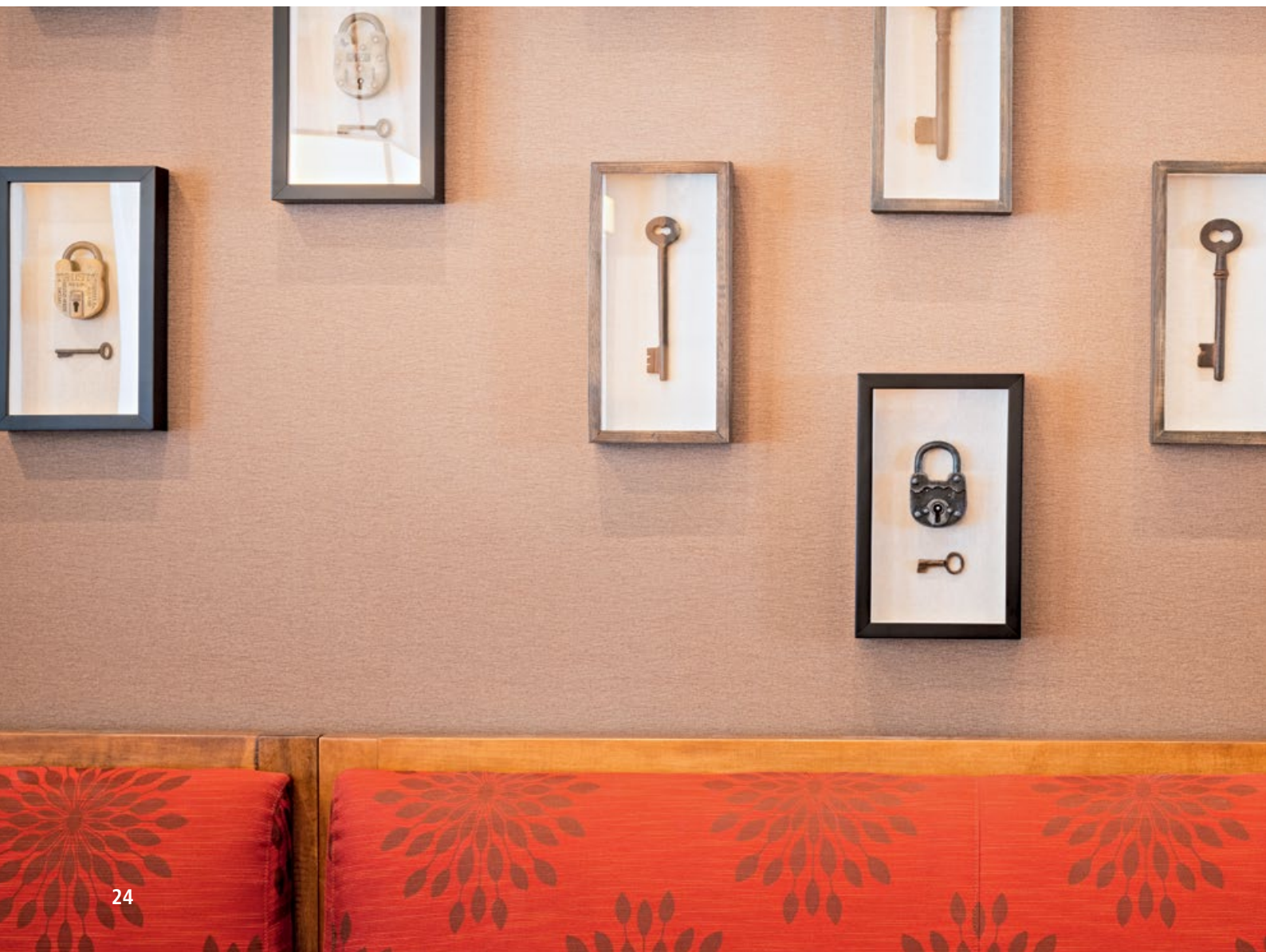
Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ sank um EUR 19,9 Mio. auf EUR 349,6 Mio. und beziffert die Forderungen aus Darlehen gegenüber Immobilien-Gesellschaften.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ wird eine Gesellschaft (im Wert von EUR 41,1 Mio.), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, ausgewiesen. Darüber hinaus werden Vorlaufkosten für Ankäufe in Höhe von EUR 11,6 Mio., unrealisierte Gewinne aus Devisenkurssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 2,8 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 1,5 Mio. und sonstige Forderungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 45 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich insgesamt auf EUR 588,6 Mio. (davon entfallen USD 466,8 Mio. auf die USA, GBP 109,0 Mio. auf Großbritannien und USD 52,0 Mio. auf Mexiko) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle von Fremd-



währungsinvestitionen zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 37,6 Mio., SEK 343,0 Mio. und USD 212,9 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 304,2 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 6,3 Mio.) und Sicherheitsinbehalten (TEUR 247).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 23,2 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkauttionen in Höhe von EUR 17,1 Mio., Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von EUR 11,6 Mio. und aus sonstigen Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 7,0 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 79,1 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Mexiko, Österreich, Polen, der Schweiz, Singapur und der Türkei (EUR 2,2 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 0,8 Mio. und Verbindlichkeiten aus Anteilrückflüssen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 45 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikoversorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 81,6 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 5,4 Mio.), Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 3,9 Mio.), Verkaufskosten (EUR 3,7 Mio.) und Kosten für externe Verwalter (EUR 3,1 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Einkommensteuern (EUR 1,2 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikoversorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Global Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich werden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte Objekte in Deutschland anfallen können, ratierlich seit dem 1.9.2016 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Objektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Global in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.



1.3.5 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 ³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	60549 Frankfurt / Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport“	7gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	—	■	■	■
2	34117 Kassel, Obere Königsstraße 30	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E		H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	—	■	■	
3	67590 Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen“	Logistikzentrum bestehend aus 1gesch. Lagerhalle mit 1 Mezzaningeschoss, 2gesch. Bürogebäude und 1gesch. Pfortnergebäude	LG		I (95), B	5/2018	2018/2019	100.919	62.984	62.984	—	■	■	
4	70563 Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17/1, 18, „STEP 6“	6–16gesch. Bürogebäude, Parkhaus, Tiefgarage	B		B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.756	32.756	—	■	■	■
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
5	Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn/Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	Gebäudekomplex bestehend aus zwei 5gesch. Hotelgebäuden mit Gastronomienutzung und 2gesch. Restaurant	H		H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	—	■	■	
6	London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■	■
Mexiko														
7	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	29gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (90), H/G, A, I, K	9/2006	1995/1996	3.470	28.207	28.207	—	■	■	
Polen														
8	02–672 Warschau, Domaniewska 39 a, „Horizon Plaza“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (78), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.664	37.664	—	■	■	■
Schweiz														
9	8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60 b, „West-Park“	7gesch. Bürogebäude, 1 Attikageschoss, 1 Untergeschoss	B		B (81), H/G, K, I, A	5/2009	2002	13.803	26.884	26.884	—		■	■
Singapur														
10	238–466 Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	11gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse – Teileigentum (48,60 %) –	B		B (95), H/G, K	8/2007	1885/2008	13.646	14.371	14.371	—	■	■	■
USA														
11	75201 Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	20gesch. Bürogebäude, Parkhaus – Teileigentum (93,56 %) –	B		B (92), H/G, K, A	8/2016	2008	11.680	41.702	41.702	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR/ in %			
—	0,0	—	4,02	7,31	2.971	1.051	402	3.554	9	—	—	—	59,0	56.300	56.200	56.200.000,00	1,59	1		
—	0,0	3,7	—	—	—	—	—	—	—	2.030	2.009	2.125 2.108	58,0 58,0	39.300 39.800	39.550	39.550.000,00	1,12	2		
—	0,0	—	3,87	7,12	2.572	1.298	32	3.837	10	—	—	—	50,0 50,0	55.300 55.300	55.300	55.300.000,00	1,57	3		
—	3,0	3,1	—	—	—	—	—	—	—	5.130	5.611	5.580 5.549	53,0 53,0	92.300 93.100	92.700	92.700.000,00	2,63	4		
0,0	0,0	16,2	2,91	6,59	1.974	934	118	2.790	9	655	1.981	1.981 2.022	57,0 57,0	44.346 44.579	44.463	44.462.502,91	1,26	5		
54,2	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58,0 58,0	192.710 191.549	192.129	192.129.092,18	5,44	6		
48,1	17,0	2,7	0,81	0,84	388	421	110	130	2	6.795	6.158	7.827 7.712	47,0 37,0	97.087 93.525	95.306	95.305.958,86	2,70	7		
—	25,9	3,4	1,64	1,58	42	1.601	174	174	1	3.839	3.219	5.453 5.418	61,0 61,0	73.100 72.400	72.750	72.750.000,00	2,06	8		
—	0,0	3,5	3,96	2,79	783	3.181	569	73	1	7.506	7.637	7.701 7.636	53,0 53,0	152.938 151.149	152.044	152.043.645,47	4,31	9		
—	23,9	2,2	—	—	—	—	—	—	—	6.905	7.424	9.681 9.681	58,0 58,0	184.162 184.820	184.491	184.490.923,43	5,23	10		
48,4	3,4	4,7	4,26	2,12	60	4.195	487	3.140	8	13.276	14.191	18.513 16.014	59,0 59,0	215.552 218.224	216.888	216.887.859,62	6,14	11		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
12	80202	Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, H/G, I	5/2017	2015	2.496	21.227	21.227	—	■	■	■
13	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	6gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B	B	6/2008	2007	27.397	17.163	17.163	—	■	■	■
14	94025	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	2gesch. Bürogebäude	B	B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■	■
15	10006	New York City (New York), 133 Greenwich Street, „Courtyard New York Downtown Manhattan/World Trade Center“	30gesch. Hotelgebäude mit Einzelhandelsfläche, 1 Untergeschoss	H	H	12/2016	2016	577	13.552	13.552	—	■	■	■
16	10014	New York City (New York), 412 West 14th Street	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss – Teileigentum (22,13 %) –	E	H/G	3/2018	1900/2018	1.439	1.931	1.931	—	■	■	■
17	97201	Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzaningeschoss	H	H	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	—	■	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
18	78462	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 32.095.194,69 ⁸⁾ Beteiligung: 75,00 % erworben am: 1.11.2004 (73,99 %) + 1.5.2012 (1,00 %) + 26.8.2014 (0,01 %)	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 2 Zwischengeschosse, 1 Staffelgeschoss, Kino	E	H/G (73), K, F, I, A, W, B	11/2004	2004	16.145	28.761	28.007	754	■	■	■
19		„Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 31.321,64 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.7.2015 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 18) • „QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien (siehe Nr. 20) und hält 0,00000055 % an • „UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (siehe Nr. 25)												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
49,5	2,2	9,1	3,18	2,32	31	3.154	343	2.580	9	7.491	7.602	12.097 7.754	66,0 66,0	139.841 138.951	139.396	139.396.098,69 3,95	12	
30,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,0 49,0	89.071 88.180	88.626	88.625.634,63 2,51	13	
46,8	0,0	2,1	1,61	2,91	26	1.585	197	1.026	7	3.050	3.222	3.190 3.190	54,0 54,0	60.301 62.172	61.236	61.236.305,34 1,73	14	
49,2	0,0	—	6,37	3,47	832	5.541	711	4.938	8	—	—	—	57,0 57,0	181.705 181.705	181.705	181.704.818,75 5,15	15	
49,9	0,0	—	2,12	2,73	45	2.074	211	1.884	9	—	—	—	61,0 49,0	77.581 77.314	77.447	77.447.225,44 2,19	16	
49,8	0,0	—	2,56	2,00	11	2.552	196	2.368	9	—	—	—	59,0 59,0	129.153 129.153	129.153	129.152.934,89 3,66	17	
1.879.383.000,21																53,23		
—			0,33	0,78	1	326	44	21	1							181.054.790,64 5,13	18	
19,9	2,6	4,4	—	—	—	—	—	—	—	13.802	13.877	14.791 14.720	45,0 45,0	297.000 294.000	295.500			
—			—	—	—	—	—	—	—							27.009,71 0,00	19	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Österreich														
20	„QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 27.661.332,63 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 15.12.2017	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (91), H/G, K, I	12/2017	2017	1.090	8.271	8.271	—	■	■	■
1100	Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, „QBC 3“													
Portugal														
21	„Torre Oriente S.A.“, Lissabon ¹⁰⁾ Gesellschaftskapital: EUR 3.302.015,82 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.12.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 30.000.000,00	14gesch. Bürogebäude – Teileigentum (15,22%) –	B		B (95), H/G, I	12/2009	2009	83.756	27.597	27.597	—	■	■	■
1500	Lissabon, Avenida do Colégio Militar, 37, F, „Torre Oriente“													
22	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA.“, Lissabon ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 18.289,32 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.10.2010													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Australien														
23	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Melbourne ¹¹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 67.555.312,34 ^{8) 12)} Beteiligung: 100 % erworben am: 4.8.2015 Gesellschafterdarlehen: AUD 62.000.000,00	12gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (95), H/G, K	9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	—	■	■	■
2000	Sydney NSW, 155 Clarence Street													
Großbritannien														
24	„Hotel Stansted Limited“, London Gesellschaftskapital: EUR 36.222.324,10 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: GBP 26.500.000,00	5gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H		H	8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	—	■	■	■
	Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—			1,07	3,22	64	1.008	108	936	9							35.759.618,46 1,01	20
—	0,0	8,6	0,84	2,49	—	835	84	738	9	1.878	1.630	1.539 1.526	68,0 68,8	33.600 33.400	33.500		
—			1,37	3,28	16	1.356	142	107	1							45.641.452,76 1,29	21
—	0,1	2,5	—	—	—	—	—	—	—	4.966	4.258	4.814 4.802	60,0 60,0	70.900 70.900	70.900		
—			—	—	—	—	—	—	—							19.238,55 0,00	22
—			0,91	2,01	91	817	94	599	7							74.863.363,50 2,12	23
—	0,9	3,4	4,43	4,00	4.427	—	447	2.906	7	4.967	5.201	6.474 6.475	56,0 56,0	113.277 110.745	112.011		
—			—	—	—	—	—	—	—							39.500.384,99 1,12	24
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	55,0 55,0	68.493 69.306	68.899		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Mexiko														
25	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 64.540.844,96 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹³⁾ erworben am: 8.1.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 55.225.000,00	11560 Mexiko-Stadt, Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (93), H/G, K, I, A	5/2016	2012	7.703	29.646	29.646	—	■	■	■
26	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 6.165.195,03 ⁸⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹⁴⁾ erworben am: 2.5.2007 Gesellschafterdarlehen: USD 17.000.000,00	11000 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	6gesch. Bürogebäude	B	B (95), K, I, A	4/2006	1998	3.048	11.487	11.487	—	■	■	
27	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Torre Mayor“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 11.112.054,91 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	55gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (95), H/G, A	4/2005	2003	6.377	78.427	78.427	—	■	■	■
28	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F/290“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 1.150.057,39 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.12.2007	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (50), K (40), H/G	12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	—	■	■	
29	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno“ (Land Trust), Mexiko-Stadt ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 50.382.288,18 ⁸⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	(siehe Nr. 27)												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %					
—			1,10	1,42	31	1.065	127	786	7									81.542.638,20 2,31	25		
—	0,0	2,7	6,75	6,20	—	6.751	675	4.839	7	7.911	7.455	7.512 7.986	63,0 63,0	108.667 112.229	110.448			31.577.852,49 0,89	26		
—	16,6	1,6	—	—	—	—	—	—	—	2.998	2.112	2.900 2.864	39,0 39,0	36.519 37.143	36.831			47.553.506,00 1,35	27		
43,6	5,6	5,2	—	—	—	—	—	—	—	23.699	23.485	23.928 24.081	54,0 54,0	277.901 285.918	281.910			5.672.879,00 0,16	28		
—			—	—	—	—	—	—	—									10.987.098,47 0,31	29		
31,5			—	—	—	—	—	—	—				54,0 54,0	48.722 47.831	48.277						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Polen														
30	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 41.569.664,89 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.5.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 36.625.000,00	2gesch. EKZ, Tiefgarage – Erbbaurecht –	E		H/G (99), A	9/2008	1999	84.943	37.497	37.497	—			■
40–028	Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy“													
Schweden														
31	„UIR SthlmHUB AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 34.032.305,64 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 27.3.2017	9gesch. Bürogebäude mit Gastronomienutzung – Erbbaurecht –	B		B (94), H/G, I	6/2017	1967/ 2016	947	5.894	5.894	—		■	■
11120	Stockholm, Vasagatan 12, „Stockholm Hub“													
Singapur														
32	„Takeshita Dori Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 38.862.962,95 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.223.550.000,00	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G	8/2008	2008	863	1.861	1.861	—	■	■	
150–0001	Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1–8–2, „SoLaDo“													
33	„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 65.940.698,18 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008													
34	„Ningyocho Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 240.158,11 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008													
35	„Nogizaka Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 210.802,63 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %			
—	3,0	4,0	—	—	—	—	—	—	—	6.111	4.899	5.729 5.822	40,0 40,0	78.000 78.400	78.200	43.638.548,49 1,24	30			
47,2	0,0	4,0	1,40	4,10	49	1.356	137	1.170	9	2.767	3.272	3.015 3.015	53,0 53,0	65.491 67.027	66.259	33.041.960,62 0,94	31			
—	1,7	1,7	—	—	—	—	—	—	—	3.817	3.271	3.591 3.648	49,0 49,0	69.135 71.952	70.544	35.916.090,31 1,02	32			
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64.665.227,33 1,83	33			
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	217.435,69 0,01	34			
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	189.958,37 0,01	35			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Singapur														
36	„Shiomi Koyama Pte. Ltd.“, Singapur ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 8.796.643,76 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2007													
Türkei														
37	„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 17.641.191,66 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 13.4.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 51.900.000,00	33140 Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvencivler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin“	3gesch. EKZ, Tiefgarage	E	H/G (93), F, A, I, B	4/2006	2006/2007	66.145	72.799	72.799	—	■	■	■
Ungarn														
38	„Terra Office Center 100 Kft.“, Budapest ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 402.393,44 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.10.2008													
USA														
39	„UIR 10th Street LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 81.192.132,54 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 27.7.2016	30309 Atlanta (Georgia), 10 10th Street NW, „Ten 10th Street“	Gebäudeensemble bestehend aus 14gesch. Bürogebäude u. 7gesch. Garagengebäude, Parkhaus	B	B (87), K, H/G, A	8/2016	2001	11.634	39.182	39.182	—	■	■	■
40	„1 Lovejoy Wharf Boston Realty, LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 79.003.250,75 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 2.11.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.500.000,00	02114 Boston (Massachusetts), 160 North Washington Street, „Converse at Lovejoy Wharf“	2–11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B	B (91), H/G, A, K	3/2016	1907/2013–2015	4.088	21.847	21.847	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.804.998,40 0,25	36
—	2,0	7,5	0,72	0,59	—	716	72	66	1	—	—	—	—	—	—	—	168.383.034,28 4,77	37
—	—	—	0,36	0,17	362	—	31	51	1	19.730	20.509	19.460 19.460	48,8 48,8	215.000 216.000	215.500	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45.847,31 0,00	38
—	—	—	1,70	2,31	60	1.645	194	1.267	8	—	—	—	—	—	—	—	80.497.111,25 2,28	39
45,6	1,1	3,4	1,66	1,19	—	1.663	166	1.233	7	12.061	12.395	14.790 14.877	52,0 52,0	145.186 138.951	142.068	—	—	—
—	—	—	2,05	2,80	60	1.992	244	1.412	7	—	—	—	—	—	—	—	78.445.711,24 2,22	40
—	0,0	—	1,57	1,15	1.565	—	157	1.109	7	—	—	—	56,0 56,0	136.279 138.951	137.615	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
USA													
41	„560 King Street LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 55.955.233,71 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 25.7.2018	9gesch. Hotel, Tiefgarage im Dachgeschoss	H		H	10/2018	2015	6.879	21.832	21.832	—	■	■
29403	Charleston (South Carolina), 560 King Street, „Hyatt House / Hyatt Place Charleston Historic District“												
42	„CPF 1511 Third Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 42.469.768,07 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 46) 4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (66), F (34)	9/2016	1905	954	4.023	4.023	—	■	■
10028	New York City (New York), 1511 3rd Avenue												
43	„CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 15.105.729,58 ⁴⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 46) 7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzanin- geschoss – Teileigentum (24,00 %) –	E		H/G	9/2016	1895	995	1.698	1.698	—	■	■
10011	New York City (New York), 636 6th Avenue												
44	„1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 10.143.195,52 ⁴⁾ Beteiligung: 1,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) und 99,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 47) (siehe Nr. 48) 2gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G	9/2016	1930/ 2014	902	3.972	3.972	—	■	■
19103	Philadelphia (Pennsylvania), 1608 Chestnut Street												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %					
—	—	—	1,25	2,14	—	1.246	40	1.206	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57.570.143,41 1,63	41
—	0,0	—	1,14	1,07	—	1.140	43	1.097	9	—	—	—	—	56,0 56,0	107.776 108.667	108.221	—	—	—	—	—
34,9	0,0	4,4	—	—	—	—	—	—	—	3.493	3.486	3.486 4.288	43,0 43,0	77.314 79.808	78.561	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
48,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38,0 43,0	36.341 38.033	37.187	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
51,0	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38,0 38,0	21.733 21.733	21.733	—	—	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
45	„CPF 856 Market Street LLC“, San Francisco (Kalifornien) Gesellschaftskapital: EUR 24.562.721,61 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 46)	E		H/G	9/2016	2016	218	843	843	—	■	■	
94102	San Francisco (Kalifornien), 856 Market Street	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss												
46	„CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 92.773.723,77 ⁸⁾ Beteiligung: 49 % erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 100 % an • „CPF 1511 Third Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) • „CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) • „CPF 856 Market Street LLC“, San Francisco (Kalifornien) • „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) • „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 42) (siehe Nr. 43) (siehe Nr. 45) (siehe Nr. 47) (siehe Nr. 48)												
47	„T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 9.953.060,00 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 1,00 % an • „1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 46) (siehe Nr. 44)												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48,0 51,0	27.701 28.681	28.191	—	—	45
—	—	—	2,94	5,91	1.319	1.624	329	2.218	8	—	—	—	—	—	—	—	54.298.988,70 1,54	—	46
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
USA													
48	„T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) ⁹⁾ Gesellschaftskapital: EUR 10.039.717,71 ⁸⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 99,00 % an • „1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 46) (siehe Nr. 44)											
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften													
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt													

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.

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⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁵⁾ 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.

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

⁷⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

⁸⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁹⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹⁰⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL LDA. & COMANDITA“ wurde in die „Torre Oriente S.A.“ umbenannt.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾	Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	in EUR /in %							
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48
															1.179.914.888,17 33,42		
															3.059.297.888,38 86,65		

¹¹⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia II Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänder für das Sondervermögen „UIR Australia No. 2 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Global“ gehalten werden, und hat die Immobilie in der 155 Clarence Street in Sydney (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 2 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 2 Fund“ abgebildet.

¹²⁾ Davon EUR 67.495.141 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 2 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Global“ gehalten werden.

¹³⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

¹⁴⁾ Kaufmännisch gerundet, geringfügige Fremdbeteiligung.

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt	3.059.297.888,38	86,65

1.3.6 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 29.3.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				275.512.981,32	7,80
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	4.454,5	6.162,1	12.549,9	548.554.555,44	15,54
Zwischensumme				824.067.536,76	23,34

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 29.3.2019 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

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

1.3.7 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	27.603.723,47	29.480.077,52 8.315.788,00	40.827.449,29	1,16
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	231.118.555,44		349.643.555,44	9,90
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	9.118,19		9.118,19	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	26.112.373,26	26.494.513,45 9.789.574,53	36.284.087,98	1,03
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	12.106.126,23	58.366,88 2.805.048,64	58.100.503,16	1,65
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-588.638.487,58	—	-588.638.487,58	-16,67
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-177.425,73		-6.629.012,19	-0,19
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-47.970.510,02		-59.258.224,64	-1,68
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-3.030.906,73	-172.192,50 -79.129.224,52	-82.649.410,33	-2,34
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-85.687.107,31		-100.539.915,21	-2,85
Zwischensumme			-352.850.335,89	-9,99
Fondsvermögen (netto)			3.530.515.089,25	100,00
Anteilwert (EUR)				50,89
Umlaufende Anteile (Stück)				69.374.596

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	163.500.000,00	100.905.816,83	102.664.857,72	-1.759.040,89
CHF	159.000.000,00	139.749.694,75	142.389.399,80	-2.639.705,05
GBP	160.500.000,00	179.145.786,80	185.167.879,92	-6.022.093,12
JPY	21.630.000.000,00	169.016.370,83	174.000.202,85	-4.983.832,02
SEK	355.000.000,00	34.710.783,36	34.033.790,29	676.993,07
SGD	285.000.000,00	178.128.551,01	185.493.815,06	-7.365.264,05
USD	1.298.100.000,00	1.085.628.853,45	1.139.860.087,27	-54.231.233,82
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.887.285.857,03	1.963.610.032,91	-76.324.175,88

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	1.876.385,06	1.826.110,17

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	25.689.133,12	75.964.024,03
Non-Deliverable-Forwards	—	—
Summe	25.689.133,12	75.964.024,03

Devisenkurse per Stichtag: 29.3.2019 ¹⁾	
Australischer Dollar	1 EUR = AUD 1,5802
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,8614
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 124,2492
Kanadischer Dollar	1 EUR = CAD 1,4997
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN 21,7751
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,3043
Schwedische Krone	1 EUR = SEK 10,4137
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,1181
Singapur-Dollar	1 EUR = SGD 1,5204
US-Dollar	1 EUR = USD 1,1227

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

Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	174,0	0,0	94,0	—	6,0	3,1	6.615,0	0,2
CAD	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	1,6	0,0
CHF	162,6	0,0	97,8	—	2,2	4,1	3.192,1	0,1
GBP	271,6	40,1	59,1	—	0,8	8,9	2.420,7	0,1
JPY	22.200,8	0,0	97,4	—	2,6	5,1	4.594,4	0,1
MXN	-72,6	0,0	0,0	—	100,0	-0,1	-3.333,3	-0,1
PLN	10,0	0,0	0,0	—	100,0	0,1	2.328,3	0,1
SEK	355,1	0,0	100,0	—	0,0	1,0	7,2	0,0
SGD	287,1	0,0	99,3	—	0,7	5,4	1.371,5	0,0
USD	1.822,2	28,5	71,2	—	0,3	46,0	4.720,0	0,1





1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	42.396,30		42.396,30	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	67.057,83		67.057,83	
7. Erträge aus Investmentanteilen			2.133.476,88	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	22.665.041,99		30.754.557,02	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	80.011.021,47		94.479.496,50	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	15.770.972,89		26.121.058,32	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	—		—	
Summe der Erträge				153.598.042,85
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–32.864.759,50	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–11.011.316,88	–12.767.983,48		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–7.578.813,41	–9.282.781,71		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–1.471.765,38	–3.436.856,17		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–5.258.363,38	–7.377.138,14		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–957.827,40		–957.827,40	
3. Inländische Steuern			–157.978,59	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–6.779.311,02		–6.827.202,65	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–16.392.580,07		–16.574.596,12	
6. Verwaltungsvergütung			–34.900.314,07	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	–51.154,21	–1.092.180,10	–1.343.762,71	
Summe der Aufwendungen				–93.626.441,04
III. Ordentlicher Nettoertrag				59.971.601,81

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	15.891.909,86		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	—		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	25.689.133,12	25.689.133,12		
Zwischensumme			41.581.042,98	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	—		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	-2.269.224,49		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	-75.964.024,03	-75.964.024,03		
Zwischensumme			-78.233.248,52	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-36.652.205,54
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				1.798.890,26
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				25.118.286,53
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			269.450.660,91	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-217.680.322,30	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				51.770.338,61
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				76.888.625,14

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 109.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 2,1 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 30,8 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 16,7 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 5,1 Mio. außerordentliche Erträge aus Vergleich, EUR 3,2 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen sowie EUR 2,6 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 94,5 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 47,4 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 11,3 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 7,5 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz, EUR 6,9 Mio. auf ein Objekt in Singapur, EUR 6,8 Mio. auf Objekte in Mexiko und EUR 3,9 Mio. auf Objekte in Polen.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ sanken gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio. auf EUR 26,1 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,6 Mio. auf EUR 12,8 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 9,3 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 3,4 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB in Höhe von EUR 1,7 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 7,4 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 4,9 Mio., Beratungskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio. und sonstigen Aufwand für Fremdverwalter in Höhe von EUR 0,3 Mio.



Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 6,8 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,5 Mio. auf insgesamt EUR 16,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 30,5 Mio. blieb bis zum 30.6.2018 mit 0,8% und ab dem 1.7.2018 mit 0,9% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) erkennbar unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0% des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Nr.4 BAB) in Höhe von EUR 4,4 Mio. entnommen, die mit 0,125% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2% lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 6,2 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,1 Mio., negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Immobilienankäufe in Höhe von TEUR 30.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 6,8 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,5 Mio. auf insgesamt EUR 16,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 30,5 Mio. blieb bis zum 30.6.2018 mit 0,8% und ab dem 1.7.2018 mit 0,9% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) erkennbar unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0% des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Nr.4 BAB) in Höhe von EUR 4,4 Mio. entnommen, die mit 0,125% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2% lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 6,2 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,1 Mio., negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Immobilienankäufe in Höhe von TEUR 30.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 36,0 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 1,03%.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 15,9 Mio. resultieren aus der Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 2,3 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 25,7 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 76,0 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurs-sicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 129,0 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR – 117,8 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Global ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR – 39,1 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 1,8 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteil-erwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fonds-erträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

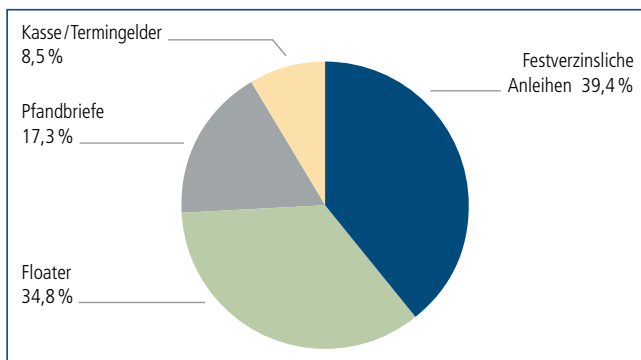


1.3.10 Bestand der Liquidität/ Kredite

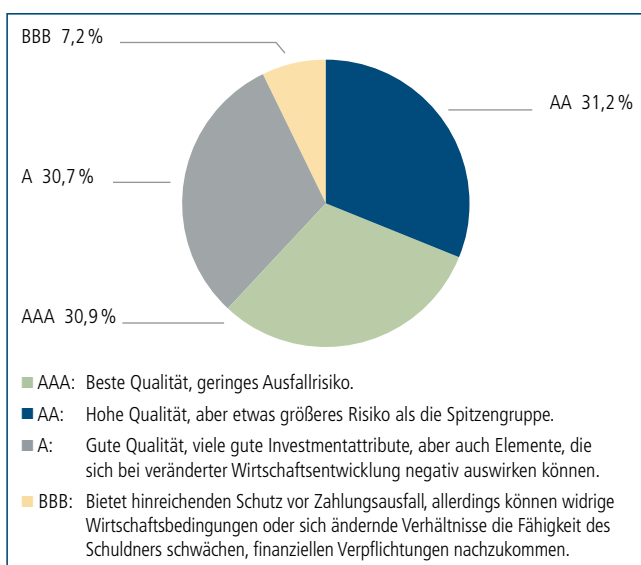
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Global verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Global optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung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

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



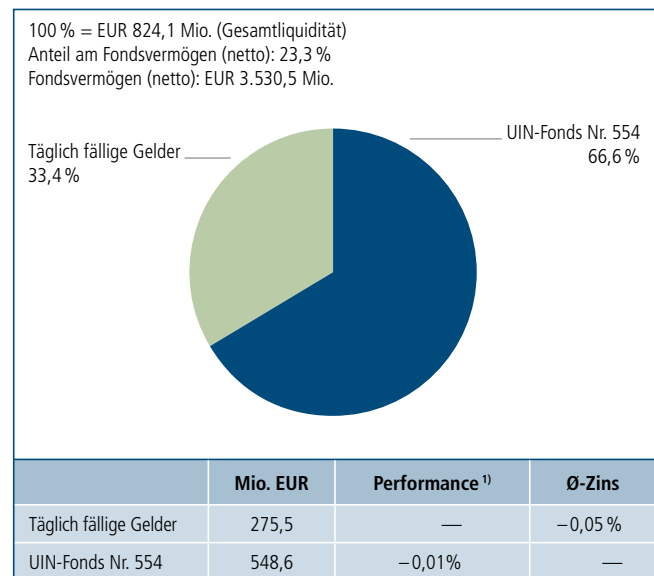
Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

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

Struktur der Liquiditätsanlagen



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

Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

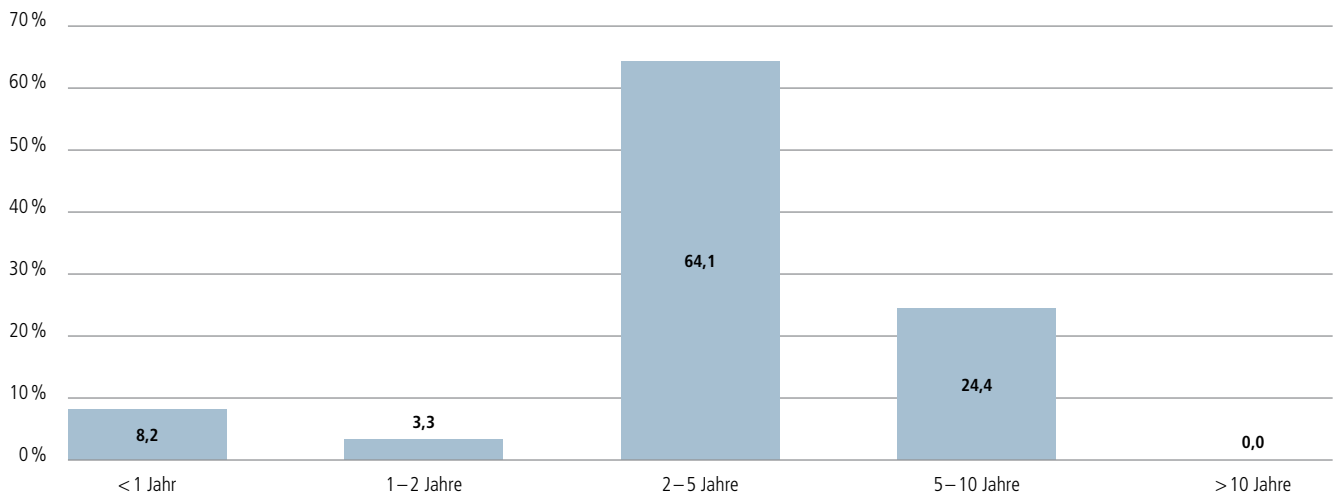
Kreditart	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	—	—
EUR-Kredite (Inland)	37.631	1,1
GBP-Kredite ²⁾	126.538	3,6
SEK-Kredite ²⁾	32.937	0,9
USD-Kredite ²⁾	651.692	18,4
Summe³⁾	848.798	24,0

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

²⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 29.3.2019 bewertet.

³⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 304.145, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	4,6	6,6	8,3	5,7	6,5	6,1
Bewirtschaftungsaufwand	-2,3	-1,5	-2,9	-1,2	-2,2	-1,9
Nettoertrag	2,2	5,1	5,3	4,5	4,3	4,2
Wertveränderungen	9,2	1,1	-0,1	1,0	-1,6	1,3
Ertragsteuern	0,0	-1,4	-1,0	-0,3	0,7	-0,1
Latente Steuern	-1,5	0,0	0,0	-0,7	-0,5	-0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	10,0	4,8	4,3	4,5	3,0	4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand	11,4	6,6	4,3	5,7	2,7	5,4
Währungsänderung	0,0	-1,3	-4,4	-3,3	-0,2	-1,5
Gesamtergebnis in Fondswährung	11,4	5,4	0,0	2,5	2,4	3,9
II. Liquidität						0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten						3,0
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)						2,0

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 55) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2019. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

Zur Renditeermittlung der im Fonds gehaltenen Liquidität werden die erzielten Erträge und Wertveränderungen aus Liquiditätsanlagen zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand im Berichtsjahr ins Verhältnis gesetzt.

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 6,1 % (Vorjahr: 6,8 %).

Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,2 % (Vorjahr: 4,6 %).

Durch Aufwertungen und Verkaufseffekte ergaben sich im Gesamtfonds positive Wertveränderungen von 1,3 % (Vorjahr: 0,0 %). Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um 0,7 Prozentpunkte (Vorjahr: –0,1 Prozentpunkte) verringert.

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen haben sich unter Berücksichtigung der Devisenkursicherungs-

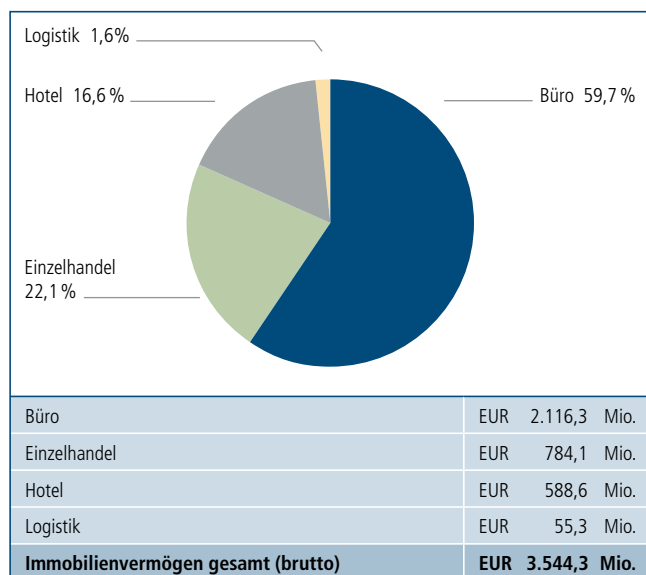
geschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von –1,5 % (Vorjahr: –1,0 %) ergeben.

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Global beträgt für den Berichtszeitraum 3,9 % (Vorjahr: 4,0 %).

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

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondrendite von 2,0 % gegenüber einer Fondrendite von 2,1 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes ¹⁾



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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen) ¹⁾

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	2.135.047.204,11
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.376.118.749,14
Immobilien gesamt	3.511.165.953,25
Liquidität	817.694.885,42
Kreditvolumen	–824.843.624,06
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	3.504.017.214,61

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region / Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Rhein-Main	111,5	3,2
Stuttgart	92,7	2,6
Sonstige deutsche Städte	261,2	7,4
Deutschland gesamt	465,4	13,2
Australien	112,0	3,1
Großbritannien	305,5	8,6
Japan	70,6	2,0
Mexiko	353,7	10,0
Österreich	33,5	1,0
Polen	150,9	4,2
Portugal	70,9	2,0
Schweden	66,3	1,9
Schweiz	152,0	4,3
Singapur	184,5	5,2
Türkei	215,5	6,1
USA	1.363,5	38,4
Ausland gesamt	3.078,9	86,8
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	3.544,3	100,0

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	465.375.555	305.491.061	353.705.351	1.363.534.337	1.056.198.291	3.544.304.596
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹⁾	24.925.998	—	26.707.206	88.602.152	85.136.687	225.372.043
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	63.423.425	2.183.017	6.036.735	28.766.157	26.949.123	127.358.456
Sonstige positive Wertveränderungen	2.701.451	727.263	3.409.621	2.230.708	29.963.051	39.032.094
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	—	—	-4.178.489	-6.157.747	-56.369.694	-66.725.930
Sonstige negative Wertveränderungen	-7.635.216	-293.127	-4.041.270	-12.906.562	-13.104.066	-37.980.241
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	63.423.425	2.183.017	1.858.246	22.608.410	-29.440.571	60.632.526
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-4.933.765	434.135	-631.649	-10.675.854	16.858.985	1.051.853

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Währung, in der die Bewertung der Immobilien erfolgt.

¹⁾ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹⁾ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	21,9	61,2	91,3	57,7	50,1	56,1
Handel/ Gastronomie	38,8	0,6	4,7	10,3	45,5	23,2
Hotel	10,9	37,9	—	27,2	—	14,2
Kfz	9,5	0,3	2,6	4,0	1,7	3,3
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	15,4	—	0,7	0,0	0,7	1,9
Freizeit	2,8	—	—	0,7	1,2	0,9
Wohnen	0,2	—	—	—	—	0,0
Andere	0,5	—	0,7	0,1	0,7	0,4

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹⁾ und Vermietungsquoten²⁾ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote						
Büro	0,7	0,0	9,3	1,2	9,8	5,1
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	3,4	—	8,1	49,8	13,4	4,7
Handel/ Gastronomie	2,7	0,0	2,5	3,1	3,1	3,0
Kfz	1,8	0,0	0,0	0,0	10,0	2,2
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0
Wohnen	0,0	—	—	—	—	0,0
Freizeit	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	9,6	—	0,0	0,0	0,0	0,9
Vermietungsquote	98,0	100,0	91,3	99,0	93,3	96,2

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

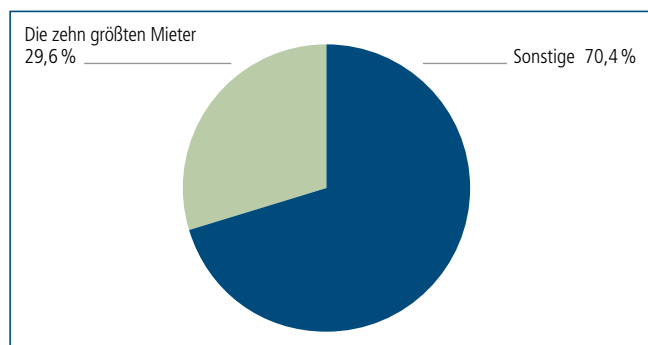
³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,9	—	3,4	3,9	0,5	2,2
2019	9,0	—	12,3	2,5	10,7	6,7
2020	7,0	—	9,7	4,4	19,8	9,8
2021	16,8	—	28,4	3,6	7,9	9,0
2022	6,8	0,6	15,0	6,2	14,5	9,5
2023	11,2	—	14,5	17,8	6,9	11,8
2024	6,0	—	1,9	6,8	10,1	6,6
2025	2,0	—	8,8	16,2	3,2	8,4
2026	1,3	—	1,6	1,7	3,2	2,0
2027	12,4	61,5	1,3	1,0	0,3	7,0
2028	2,2	—	0,6	0,5	15,0	5,2
2029 +	24,4	37,9	2,5	35,3	7,8	21,8

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in %
Hotel	12,6
Banken / Finanzdienstleistungen	6,8
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	3,3
Automobilbranche / Transportunternehmen	3,0
Technologie / Softwareindustrie	1,7
Sonstige	2,2

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.





1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	175.198.155,74	2,52
1. Vortrag aus dem Vorjahr	150.079.869,21	2,16
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	25.118.286,53	0,36
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-105.823.559,74	-1,52
1. Einbehalt gemäß § 11 Nr. 2 BAB	583.976,30	0,01
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Nr. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-106.407.536,04	-1,53
Gesamtausschüttung	69.374.596,00	1,00

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 25,1 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr von EUR 150,1 Mio. ist ein Betrag von EUR 175,2 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden nach Auflösung von Einbehalten gem. §11 Nr. 2 BAB für verkaufte Objekte EUR 0,6 Mio. zugeführt. Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 106,4 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 69,4 Mio. bzw. EUR 1,00 je Anteil ausgeschüttet.

Am 13.6.2019 erfolgt die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,00 je Anteil.

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

Für die im UnionDepot verwahrten Anteile erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung automatisch und kostenfrei.

Die Depotinhaber erhalten hierüber eine Depotabrechnung.

Hamburg, 28. Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank PLC	60.617.095,05
Citigroup Global Markets Limited	161.268.129,41
Commerzbank AG	223.403.882,84
Deutsche Bank AG	64.955.002,25
DZ BANK AG	474.107.765,09
Goldman Sachs International	-2.396.745,79
HSBC Bank plc	349.735.057,52
J.P. Morgan Securities plc (London)	185.313.033,58
Merrill Lynch International Bank Ltd.	308.806.453,17
Morgan Stanley & Co. International	89.831.180,44
UBS AG	55.511.445,05
UniCredit Bank AG	-7.542.265,70

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	290.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	50,89
Umlaufende Anteile (Stück)	69.374.596

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹⁾	1,03 %
Erfolgsabhängige Vergütung und / oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,18 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.383.232,03
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	9,73 %
• davon für die Verwahrstelle	37,27 %
• davon für Dritte	53,00 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²⁾	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	17.382.109,50

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

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

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

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

Die tatsächlich erhobene Verwaltungsvergütung des Immobiliensondervermögens wurde auf 0,90 % pro Jahr erhöht.

Der Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Immobiliensondervermögens, in dem die Staaten außerhalb der Europäischen Union (EU) bzw. des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) aufgelistet werden, in die das Immobiliensondervermögen gemäß § 1 Abs. 2 der BABen investieren darf, wurde im Hinblick auf einen möglichen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland (UK) ergänzt. Die dort ausgewiesene maximale Quote für UK in Höhe von 40 % des Wertes des Sondervermögens kommt jedoch erst dann zur Anwendung, sobald UK nicht mehr EU-Mitgliedstaat bzw. EWR-Mitgliedstaat ist.

In § 10 der BABen des Immobiliensondervermögens wurden die Kostenregelungen an die neu gefassten Muster-Kostenklauseln der Aufsichtsbehörde angepasst. Im Wesentlichen wurden dabei die nachfolgend beschriebenen Änderungen vorgenommen: In § 10 Abs. 3 der BABen wurde die Vergütung der Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften auf ein Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften reduziert. In § 10 Abs. 4

der BABen wurde festgelegt, dass die jährliche Pauschalgebühr dem Immobiliensondervermögen nur monatlich entnommen werden kann. In § 10 Abs. 6 der BABen wurde der Buchstabe h) ergänzt, wonach im Falle des Übertrags von Immobilien des Sondervermögens auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstige Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten) als Aufwendungen dem Immobiliensondervermögen belastet werden können.

Im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts (Teilfreistellungsklausel in den BABen) erfolgte die Einfügung der „Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen“: Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sind, belegen sind. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind auf Anlegerebene 80 % der Ausschüttungen, der Vorabpauschalen und der Veräußerungsgewinne aus der Rückgabe von Anteilen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.





SPRING ST

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

- 1) OT¹⁾-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	300,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	173,34 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	115,84 %

3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 28. Juni 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin



4 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

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

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

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Besteuerung der Anleger

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

bilien oder Immobilien-Gesellschaften im In- oder Ausland investieren (Immobilienfonds), zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt. Vorliegend investiert der Unilmmo: Global laut Verkaufsprospekt fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds sind erfüllt. Da der Unilmmo: Global seinen Investitionsschwerpunkt im Ausland hat, werden auf Anlegerebene 80 % der Erträge aus Investmentfonds freigestellt (40 % für Zwecke der Gewerbesteuer).

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

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

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

Basiszins (2019)	0,520 %
70 % vom Basiszins	0,364 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang	EUR 50,78
= Basisertrag	EUR 0,1848 ³⁾
Basisertrag	EUR 0,1848
./. Ausschüttung je Anteil	EUR 1,00
= Vorabpauschale	EUR 0,00

¹⁾ Hinweis: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden.

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

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

Information zu den steuerlichen Folgen von Ausschüttungen/Vorabpauschalen privater Anleger

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

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

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

Information zu den steuerlichen Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen privater Anleger

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

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zur Erbschaftsteuer

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

Information zu Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

Besteuerung von Immobilien in Österreich

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

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

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

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

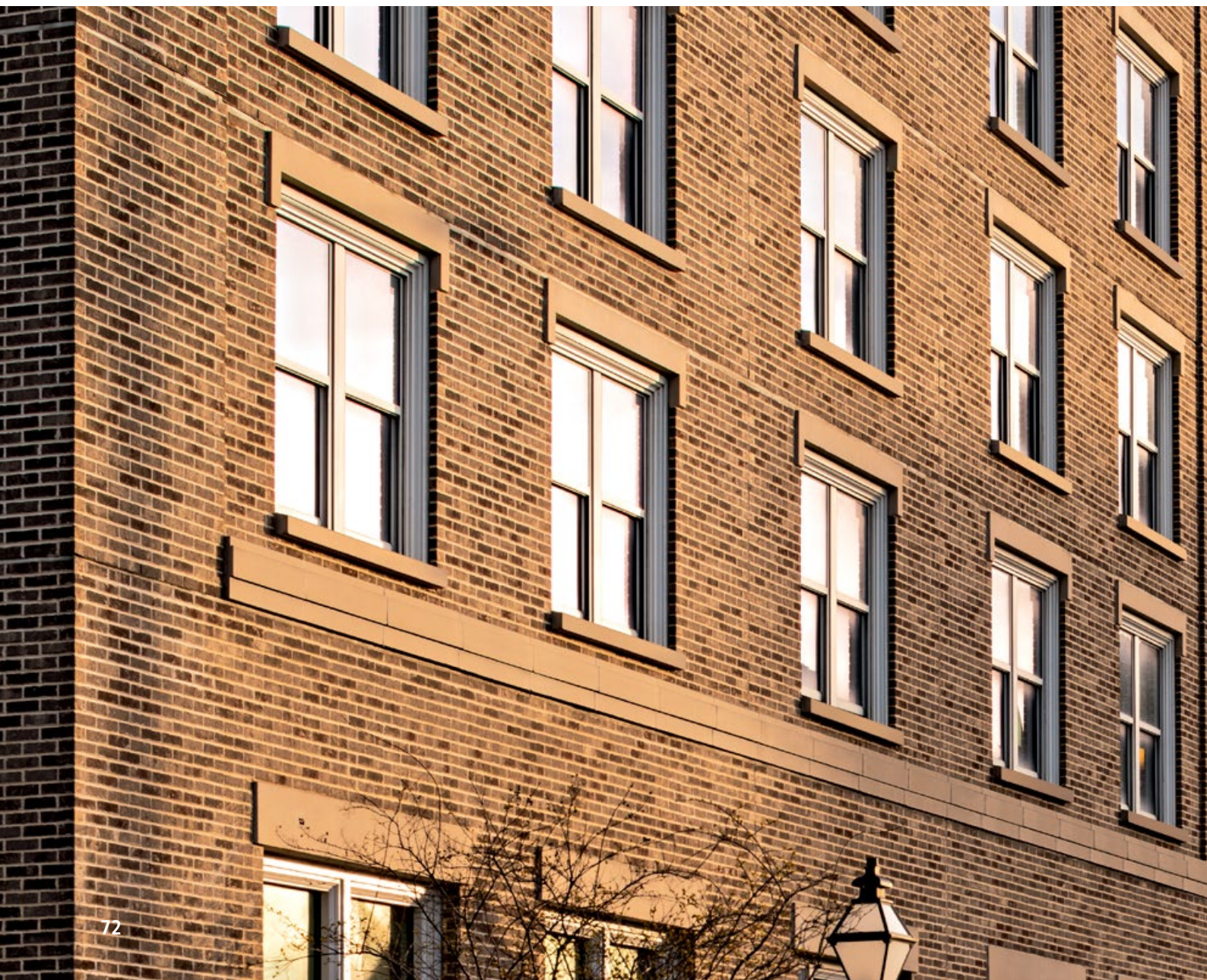
Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2019 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Global betragen EUR 0,0104 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

3 %-Steuer in Frankreich

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



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

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

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

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



5 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:
EUR 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3–5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

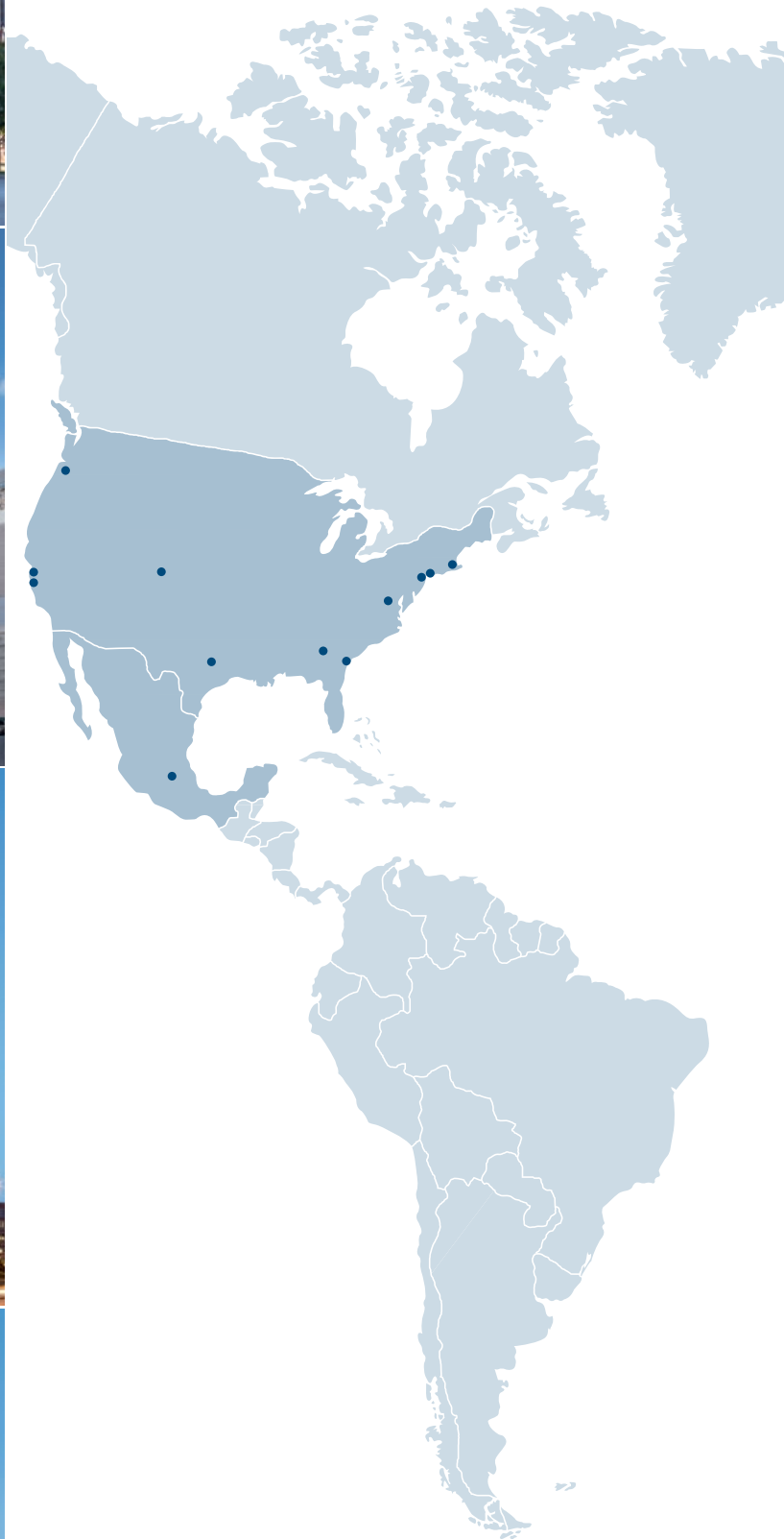
„Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“, London



„Ten 10th Street“, Atlanta



Investitionsstandorte des Unilmmo: Global



„Vision Crest Commercial“, Singapur



„Courtyard New York Downtown Manhattan / World Trade Center“, New York City



„LAGO“, Konstanz



„The Triangle Building“, Denver

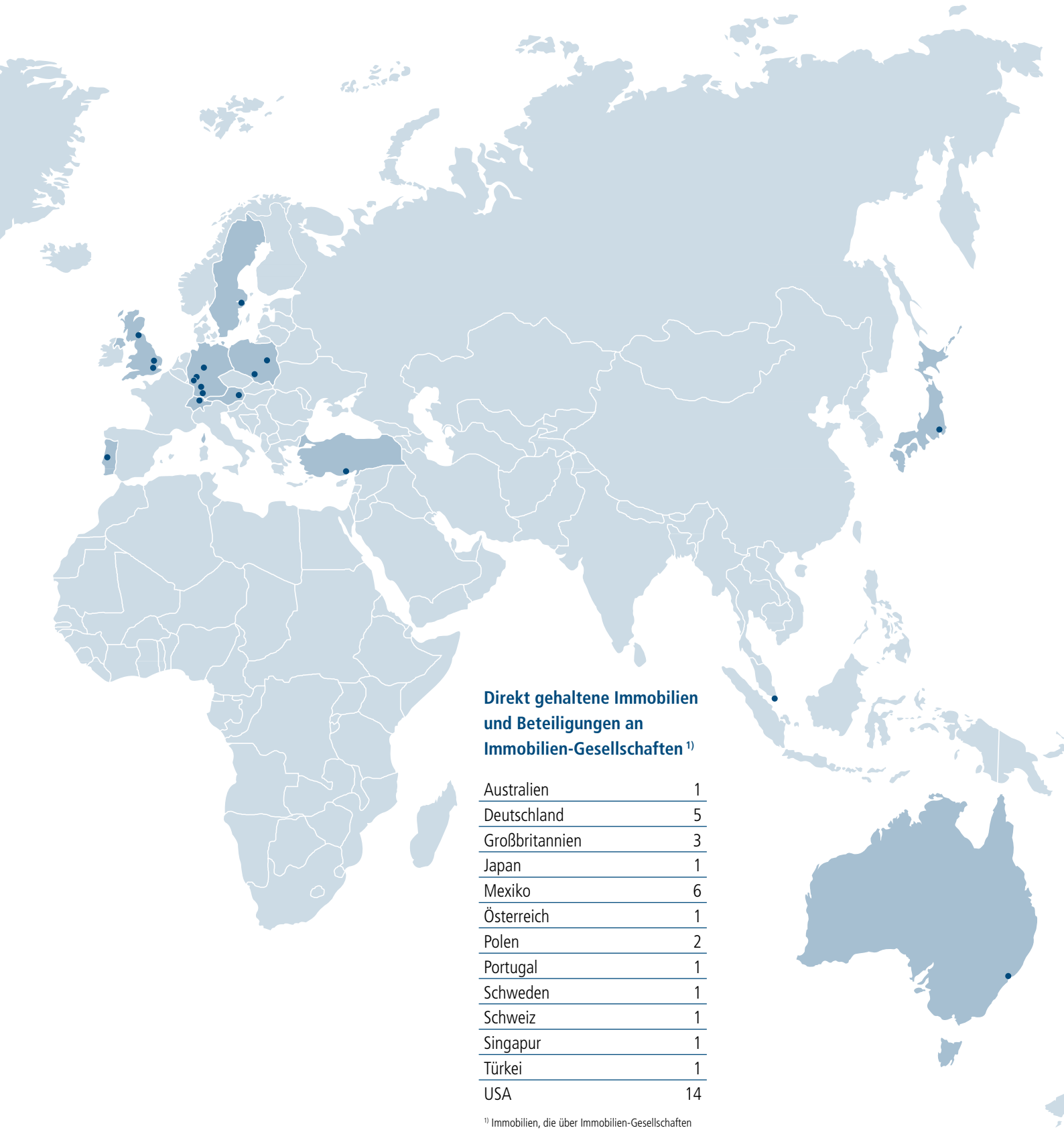


„The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“, Portland



„Dos Patios“, Mexiko-Stadt





**Direkt gehaltene Immobilien
und Beteiligungen an
Immobilien-Gesellschaften ¹⁾**

Australien	1
Deutschland	5
Großbritannien	3
Japan	1
Mexiko	6
Österreich	1
Polen	2
Portugal	1
Schweden	1
Schweiz	1
Singapur	1
Türkei	1
USA	14

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

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

001598 06.19/21.000