

Unimmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30.9.2020

Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum		30.9.2020		31.3.2020
Fondsvermögen (netto)	EUR	13.878,6 Mio.	EUR	13.408,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	11.048,1 Mio.	EUR	10.584,1 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	6.867,5 Mio.	EUR	6.658,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	4.180,6 Mio.	EUR	3.925,7 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		56		55
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		28 ³		26 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.038,5 Mio.	EUR	1.441,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	3.266,2 Mio.	EUR	3.242,0 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.533,3 Mio.	EUR	1.800,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		2,5 %		1,5 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		96,6 %		95,3 %
Ausgabepreis	EUR	96,90	EUR	98,31
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	92,29	EUR	93,63
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁶		3 ⁷		9 ⁸
Verkäufe ⁶		0		6
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	661,1 Mio. ⁹	EUR	304,7 Mio. ¹⁰
Ausschüttungsstichtag		—		10.6.2020
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	2,10
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,8400
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,2100

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

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

⁶ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 16.

⁷ Davon eine Gesellschaft, die keine Immobilie hält.

⁸ Davon eine Gesellschaft, die seit 1.12.2019 nicht mehr unter „Sonstige Vermögensgegenstände“, sondern wieder als Immobilien-Gesellschaft geführt wird.

⁹ Zeitraum 1.4.2020 – 30.9.2020.

¹⁰ Zeitraum 1.4.2019 – 31.3.2020.

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

Halbjahresbericht¹

zum 30. September 2020
des Unilmmo: Deutschland

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung.....	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	8
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte.....	8
1.1.2 Risikobericht.....	11
1.1.3 Anteilwert.....	13
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	14
1.1.6 Immobilienaktivitäten.....	14
1.2 Ausblick	18
1.3 Zahlen, Daten, Fakten.....	21
1.3.1 Zusammengefasste Vermögens- aufstellung	22
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	24
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I	28
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II.....	52
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III	53
1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite	56
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen.....	58
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	61
3 Organe.....	64



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

Fotos in diesem Bericht:
Hamburg, Ericusspitze 2–4,
„ERICUS-Contor“

¹ Zeitraum 1.4.2020–30.9.2020

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das erste Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 30.9.2020 bei 2,3 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag: 30.9.2019) hatte der Anlageerfolg 3,1 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 84 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 55,7 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobiliien über die Hauptnutzungsarten Büro (49,6 %), Einzelhandel (35,9 %), Hotel (12,5 %) und Logistik (2,0 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftshalbjahr ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage der Ausschüttung und Ertragsausgleich von EUR 661,1 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 265,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Anfang des Geschäftsjahres um 3,5 % von EUR 13.408,2 Mio. auf EUR 13.878,6 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.533,3 Mio., was 11,0 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu be-

dienen und zugleich an den Chancen des deutschen und europäischen Immobilienmarktes zu partizipieren. Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb eines Büroobjekts in Hamburg und einer 50 %-Beteiligung eines Einzelhandelsobjektes in Saragossa (Spanien) sowie eines Kaufvertragsabschlusses über eine Wohnprojektentwicklung in Amsterdam (Niederlande) weiter ausgebaut. Insgesamt wurden rund EUR 297 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,6 %. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im laufenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 16.6.2020 hin. Dabei wurde der Unilmmo: Deutschland mit der Ratingnote „a₊AIF“ ausgezeichnet und bewegt sich weiter auf der Ratingstufe „gute Bewertung“.

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der Fondsimmobiliien 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.

Die globale Verbreitung des Coronavirus hat zu Einschnitten der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Gleichzeitig wurden mit Ausbruch der Pandemie staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die betroffenen Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet.

Die Immobilienmärkte befinden sich in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Zudem erzielen die Immobilien grundsätzlich attraktive Mieteinnahmen, die sich mit der Rückkehr zur Normalität auch wieder deutlich bemerkbar in der Fondspreisentwicklung niederschlagen werden. Unsere Bestandsmanager

sind mit Mietern, die stärker von der Krise getroffen sind, zudem im kontinuierlichen Austausch und suchen im Sinne unserer Anleger nach zufriedenstellenden Lösungen für beide Seiten. Die Auswirkungen der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Nachfrage nach **Büroflächen** hängt – und das gilt nicht nur in diesen herausfordernden Zeiten – in entscheidendem Maße von den Konjunkturerwartungen der Nutzer ab. In einer längeren Rezession könnten sich infolge von zurückgestellten Expansionsplänen oder bei vermehrter Anzahl von Insolvenzen naturgemäß auch auf den Büromärkten Effekte im Bereich der Flächenabsorption zeigen. Dadurch könnten sich Mieten und Immobilienwerte neu kalibrieren. Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen dürften allerdings auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen.

Das **Einzelhandelssegment** hat besonders stark unter dem coronabedingten Lockdown gelitten. Insbesondere Läden des nicht täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, verzeichneten deutliche Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich allerdings in Richtung des Onlinehandels verschoben, wovon auch der Logistiksektor profitiert hat. Mittlerweile sind in den meisten Ländern Europas die Geschäfte wieder geöffnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im August 2020 real (preisbereinigt) 3,7 % und nominal (nicht preisbereinigt) 5,2 % über dem Ergebnis im August 2019. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im August 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat real um 4,5 % und nominal um 5,4 %.

In den großen Einkaufsstraßen der deutschen A-Standorte (z. B. Königsallee in Düsseldorf, Spitaler Straße in Hamburg oder Kaufinger Straße in München) ist seit den Lockerungen im Einzelhandel eine spürbare Belebung zu beobachten. Während sich die Passantenfrequenzen nach der noch eingeschränkten Öffnung der Einzelhandelsbetriebe am 20. April 2020 zunächst bei lediglich 30 % bis 40 % im Vergleich zum Vorjahr bewegten, haben sich die Frequenzen zu Spitzenzeiten seit Mitte Mai wieder an das Niveau des Vorjahres angenähert (Düsseldorf 97 %, Hamburg 93 % und München 80 %).

Mögliche Konsolidierungen im **Einzelhandel** und damit temporäre Mietertragsausfälle oder auch Leerstände können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der steigenden Infektionszahlen kam es Anfang November bereits zu einem Teil-Lockdown, von dem der Einzelhandel zwar nicht betroffen ist – es gelten lediglich verschärfte Hygieneregeln – doch auch ein dritter Lockdown steht noch im Raum. Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in dominante Center investiert,

also in die größten und damit auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um künftig von einer sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zugleich leidet die Anlageklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Viele Hotels in den Objekten unserer Immobilienfonds waren zwischenzeitlich wieder geöffnet und haben von der Urlaubssaison profitiert. Aufgrund des erneuten Teil-Lockdowns sind die Belegungsraten aktuell jedoch wieder deutlich gesunken. Grundsätzlich gilt: sichere Urlaubsziele in Deutschland und Kerneuropa werden derzeit bevorzugt. Stark von inländischer Nachfrage geprägte Märkte erholen sich dementsprechend schneller als internationale Verkehrsknotenpunkte mit hoher Abhängigkeit vom Flugverkehr.

Der **Logistiksektor** wurde temporär durch den wirtschaftlichen Einbruch und die beeinträchtigten Lieferketten negativ beeinflusst, profitiert aber vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung.

Für das Sondervermögen erfolgt ein sehr enges Monitoring zu Mieteingängen, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen. Union Investment ist in einem engen Austausch mit der Mieterseite. Erkennbare Risiken können zu preisrelevanten Maßnahmen führen. Welchen Einfluss die Corona-Krise auf den Unilmmo: Deutschland haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen in der Realwirtschaft ab. Grundsätzlich besitzt das Sondervermögen ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte und Bundesländer hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Deutschland aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 / 2021 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.





1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Coronakrise sorgte in der ersten Jahreshälfte 2020 für einen deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. An den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und Juni durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Im zweiten Quartal lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 71,6 Mrd. und somit –56,1 % unter dem sehr hohen Wert des Vorjahresquartals. Die meisten Transaktionen, die im zweiten Quartal durchgeführt wurden, waren bereits vor der Coronakrise in die Wege geleitet worden.

Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen ging die Büroflächennachfrage im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Mieterzurückhaltung infolge der Corona-Pandemie spürbar zurück. Die durchschnittliche Vermietungsleistung an den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München fiel in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um –11,9 %. Aufgrund des vor der Krise bestehenden enormen Angebotsmangels machte sich dies bisher jedoch kaum in steigenden Leerständen bemerkbar. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2020 folglich bei äußerst niedrigen 4,0 %. Somit konnten die Spitzenmieten in den Bürohochburgen ihr hohes Vorkrisenniveau flächendeckend halten. Der Hamburger Büromarkt verzeichnete sogar ein Mietpreis-

wachstum um 3,4 %, da hier die Nachfrage nach modernen Flächen in Top-Lagen weiterhin höher war als das entsprechende Angebot.

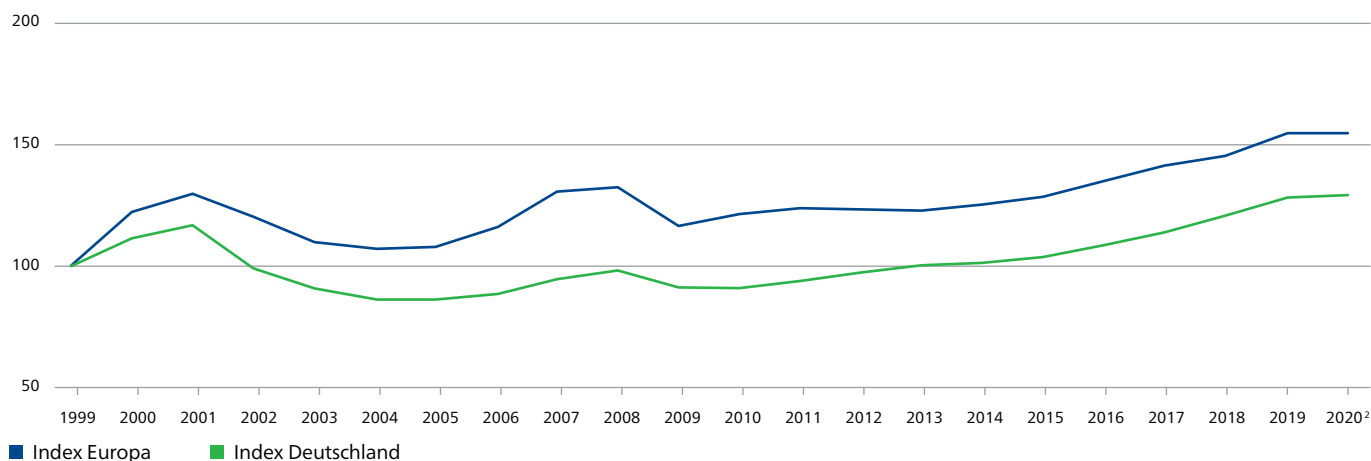
Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten fielen die Auswirkungen der Coronakrise in der ersten Jahreshälfte 2020 noch relativ moderat aus. Zwar ging die Nachfrage nach Büroflächen in den bedeutendsten Bürohochburgen im Vergleich zum Vorjahr spürbar zurück, da viele Mieter ihre Umzugspläne vertagten. Jedoch blieb die Flächenverfügbarkeit in Top-Lagen nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Entsprechend lag die durchschnittliche Leerstandsrate über die zwölf wichtigsten Bürostandorte Ende Juni 2020 bei lediglich 7,0 %. Die Mieten entwickelten sich in elf der zwölf europäischen Bürohochburgen im Vergleich zum Vorkrisenniveau stabil, während in Paris im zweiten Quartal 2020 sogar ein leichtes Mietpreiswachstum von 1,2 % registriert wurde.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach schwierigen Monaten während des Lockdowns sah der europäische Einzelhandel am Ende des ersten Halbjahres 2020 erstmals wieder Licht am Ende des Tunnels. Die Passantenfrequenzen und Umsätze zeigten wieder Anzeichen einer Erholung. Von der Pandemie profitieren konnte der Lebensmitteleinzelhandel, dort stiegen die Umsätze zum Teil deutlich. Gleiches gilt auch für den Onlinehandel, der ebenfalls ein Profiteur der Krise ist. Vor dem Hintergrund des Lockdowns und der Unsicherheit bei den Konsumenten gaben die Spitzenmieten in zahlreichen europäischen Metropolen nach. Insbesondere Barcelona, Madrid, Mailand und Rom zeigten deutliche Mietpreisrückgänge. Aber auch in Belgien, den Niederlanden und Polen waren rückläufige Einzelhandelsspitzenmieten zu beobachten.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen

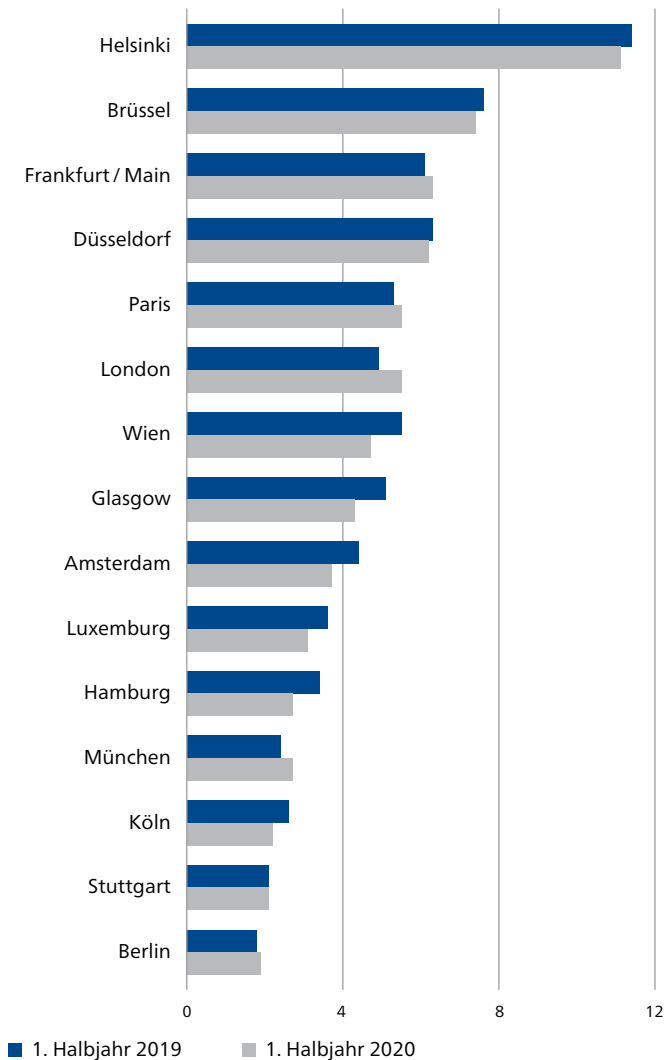


Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

¹ Index-Basisjahr 1999.

² Stand: Juni 2020.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Stabil dagegen zeigten sich die Spitzenmieten in einigen europäischen Hauptstädten, wie zum Beispiel London, Paris und Stockholm.

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz im ersten Halbjahr 2020 geringer als im ersten Halbjahr 2019. Profitiert von der Krise haben auch in Deutschland der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im ersten Halbjahr 2020 noch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nachdem die europäischen Hotelmärkte bereits zum Ende des ersten Quartals deutliche Auswirkungen der Corona-

Pandemie zu spüren bekommen hatten, brachen sie im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen im zweiten Quartal vollständig ein. Im Durchschnitt über die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde in der ersten Jahreshälfte 2020 aufgrund der ausbleibenden Nachfrage im Jahresvergleich ein Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um –67,3 % registriert.

Nach einem positiven Jahresauftakt für die deutschen Hotelmärkte mit flächendeckend starken Auslastungszahlen sorgte die Corona-Pandemie ab Mitte März für ein abruptes Ende des Aufwärtstrends. Im folgenden zweiten Quartal 2020 führten Lockdown-Maßnahmen, Reisebeschränkungen und das Ausbleiben von Messen und Geschäftsreisen letztendlich zu einem Einbruch der Übernachtungsnachfrage und zu zahlreichen temporären Hotelschließungen. Daraus resultierend ging der RevPAR im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München in der ersten Jahreshälfte 2020 im Jahresvergleich um –59,8 % zurück.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte standen im ersten Halbjahr 2020 stark unter dem Einfluss der weltweiten Corona-Pandemie. Aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging die Zahl der Immobilientransaktionen und damit auch das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Quartal stark zurück. Vor diesem Hintergrund lag das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2020 mit rund EUR 214,0 Mrd. 30,7 % unter dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2020 bei rund EUR 80,0 Mrd., womit es um 18,4 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. In Deutschland wurden im ersten Halbjahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von etwa EUR 19,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Coronabedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland aber dennoch 6,3 % unter dem hohen Wert des ersten Halbjahres 2019.

Ausblick

Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise zur Jahresmitte 2020 weitgehend stabil. Eine Belebung des Investmentmarkts ist erst im Laufe der zweiten Jahreshälfte zu erwarten. Sowohl Käufer als auch Mieter agieren weiterhin sehr vorsichtig. Für das laufende und auch das kommende Jahr werden bei den Mieten bzw. Kaufpreisen leichte Korrekturen zu erwarten sein. Während sich Core-Immobilien, d. h. hochwertige Objekte in guten Lagen mit langen Mietvertrags-

laufzeiten, relativ stabil entwickeln dürften, sollte die Korrektur bei risikobehafteten Immobilien etwas deutlicher ausfallen.

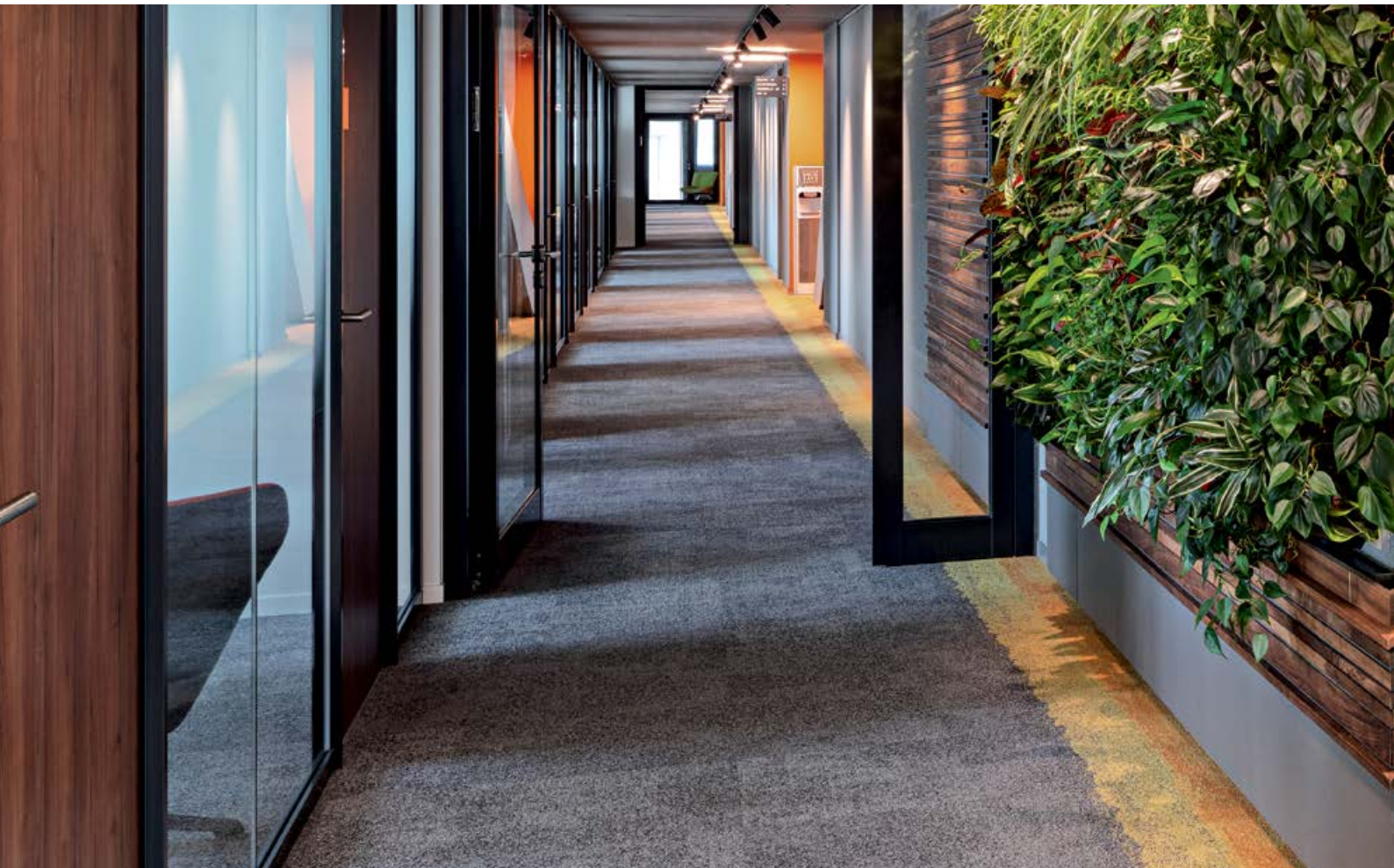
Geld- und Kapitalmarkt

Die Corona-Pandemie und die in vielen Ländern durchgeführten Eindämmungsmaßnahmen sorgten im ersten Quartal 2020 weltweit für einen der schärfsten Einbrüche an den Börsen. Zu Beginn des Berichtszeitraums folgte eine der stärksten Erholungen. Im April 2020 zeigten die massiven Eingriffe der Geld- und Fiskalpolitik Wirkung und es kam zu einer spürbaren Beruhigung an den Rentenmärkten. Anfänglich sorgten sich die Marktteilnehmer angesichts der umfangreichen Hilfsmaßnahmen um deren Finanzierung und befürchteten die Ausgabe einer Vielzahl an Neuemissionen. Zwar wurden letztlich tatsächlich viele neue Papiere an den Markt gebracht, die Nachfrage danach war jedoch ausgesprochen hoch, sodass es im Allgemeinen nicht zu Kursverlusten kam.

Nachdem die Corona-Neuinfektionen zurückgingen, kam es ab Mai zu ersten Lockerungsmaßnahmen. Da risikobehaftete Papiere in der folgenden Zeit gefragt waren, konn-

ten Anleihen aus den europäischen Peripherieländern größere Zuwächse verzeichnen. Zwischenzeitlich sorgten sich Anleger um eine mögliche Herabstufung der Kreditwürdigkeit Italiens. Die Einigung auf einen Wiederaufbaufonds der Europäischen Union ließ diese Sorgen jedoch in den Hintergrund treten und beflügelte die Anleihen aus den Peripherieländern weiter. Viele Marktteilnehmer sehen den Fonds als einen Einstieg in eine europäische Transferunion, da ein Teil des Hilfspakets als Zuschuss und nicht als Kredit gewährt wird. Für Rückenwind sorgte auch die Europäische Zentralbank (EZB), u. a. mit der Ausweitung des speziellen Wertpapier-Ankaufprogramms für Krisensituationen um EUR 600 Mrd. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index gewannen europäische Staatsanleihen im Berichtszeitraum 3,4 % hinzu. Papiere aus den Peripherieländern konnten mit 5,2 % dabei deutlich stärker zulegen als Anleihen aus den Kernmärkten mit 2,4 %.

US-Staatsanleihen handelten über weite Strecken hinweg seitwärts, auch wenn es zwischenzeitlich größere Bewegungen in die eine oder andere Richtung gab. Zum Ende des Berichtszeitraums wurde das Marktgeschehen nicht



durch die guten Konjunkturdaten bestimmt, die eigentlich die Anleihenkurse hätten belasten müssen, sondern durch den Präsidentschaftswahlkampf. Im Mittelpunkt stand dabei die Diskussion um ein neuerliches Fiskalpaket, auf das sich Republikaner und Demokraten über Monate hinweg nicht einigen konnten. Auch die Ankündigung der US-Notenbank Fed, künftig ein neues Inflationsziel zu verwenden, sorgte für Unterstützung. Demnach streben die Währungshüter künftig eine Inflation von durchschnittlich 2,0% an. Längere Phasen niedriger Teuerung erlauben damit perspektivisch auch die Inkaufnahme von Phasen mit entsprechend höherer Inflation. Für Enttäuschung sorgte, dass schließlich doch kein neues Fiskalpaket verabschiedet wurde. Die Renditeveränderungen gegenüber dem Beginn des Berichtszeitraums waren letztlich jedoch marginal. Auf Ebene des JP Morgan US Global Bond Index verteuerten sich US-Staatsanleihen um 0,4%.

Von der Suche der Investoren nach Rendite konnten auch Unternehmensanleihen profitieren. Auf Grundlage des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index kam es hier zu einem Plus von 7,2%.

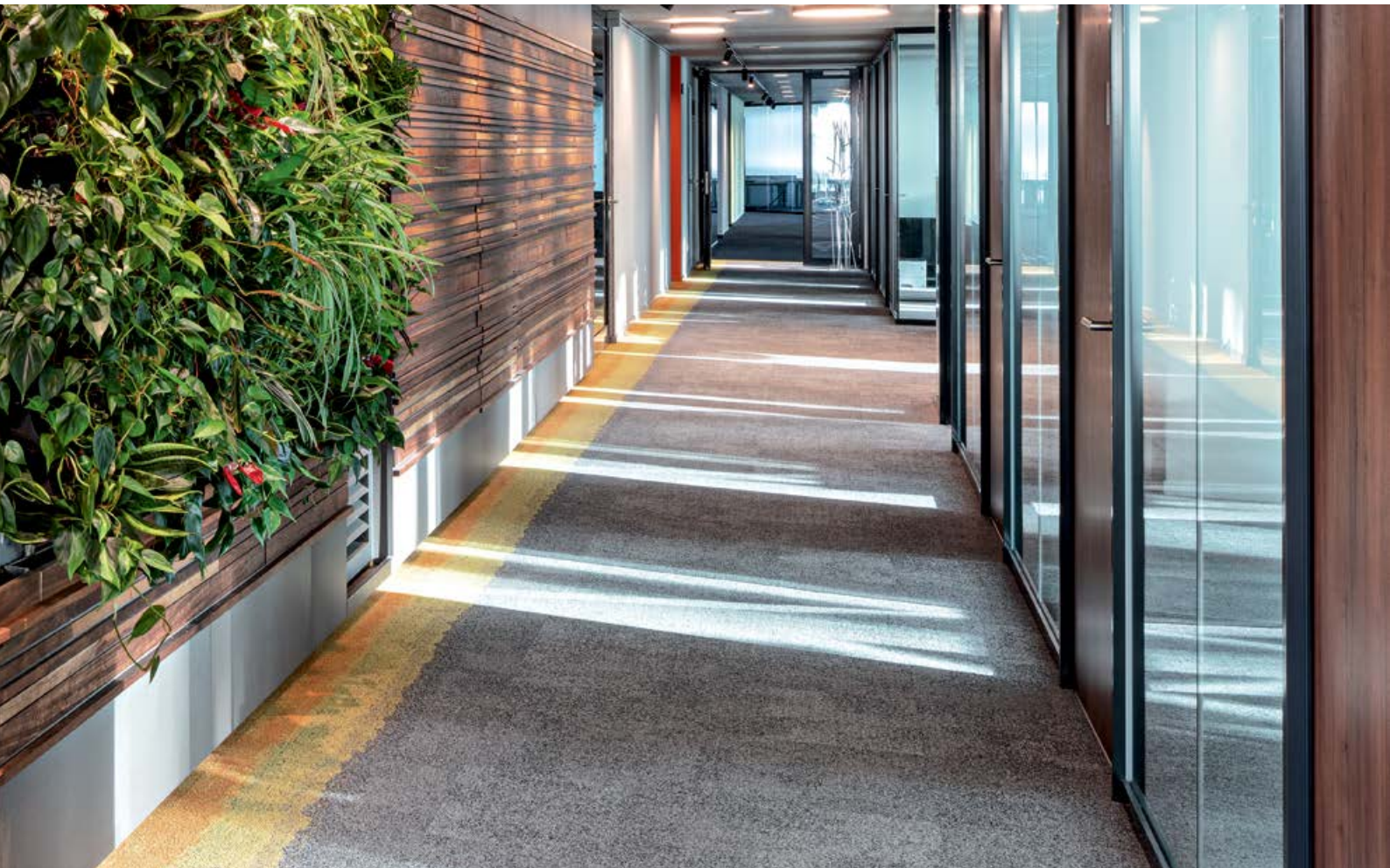
1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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



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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar.

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelt sich vielerorts leider weiterhin sehr dynamisch. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen nach wie vor eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben

sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig, mindestens jedoch einmal monatlich, aktualisiert. Durch die Coronakrise sind insbesondere die Mieten im Einzelhandel sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe weiterhin unter Druck. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Auf Mieterseite stehen weiterhin viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Auch die Immobilienmärkte sind durch das generelle Krisenumfeld tangiert. Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten sind weltweit gesunken, da die Marktakteure entsprechend zurückhaltend agieren. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind differenziert zu betrachten. So kann festgestellt werden, dass Immobilien aus dem Büro- und dem Logistik-Segment, insbesondere mit bonitätsstarken und krisenfesten Mietern und langfristig laufenden Mietverträgen, seit Beginn der Krisensituation einen positiven bzw. stabilen Wertverlauf genommen haben. In den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel haben sich die Verkehrswerte tendenziell negativ entwickelt, abhängig wiederum von der Lage und der Qualität des Objektes sowie von der Bonität der Mieter. Die weiteren Auswirkungen des Verlaufes der Coronakrise und der damit einhergehenden krisenhaften Verwerfungen in vielen Volkswirtschaften sowie deren konkreter Einfluss auf die Immobilienmärkte müssen weiterhin intensiv beobachtet werden bzw. bleiben abzuwarten.

Union Investment konnte im Sommer 2020 zeitweise in den rollierenden Geschäftsbetrieb und kurzzeitig auch in den kontrollierten Normalbetrieb zurückwechseln. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Infektionszahlen

befindet sich Union Investment seit dem 28.10.2020 wieder im Sondergeschäftsbetrieb, sodass der überwiegende Teil der Mitarbeitenden mobil von zu Hause aus arbeitet. Den Geschäftsbetrieb vor Ort stellt gemäß Notfallkonzept der dafür notwendige Teil der Belegschaft sicher. Der Wechsel auf den Sondergeschäftsbetrieb hat erneut ohne Probleme funktioniert und es wird kein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auf **operationelle Risiken** gesehen.

1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 30.9.2020 EUR 92,29, der Ausgabepreis EUR 96,90. Unter Berücksichtigung der am 10.6.2020 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 beläuft sich der Anlageerfolg im ersten Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 auf EUR 0,76 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,32 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 143.203.091 am 31.3.2020 auf 150.378.254 am 30.9.2020 zu. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 8.449.998 Anteile im Wert von EUR 778,9 Mio. ausgegeben und 1.274.835 Anteile in Höhe von EUR 117,7 zurückgenommen.

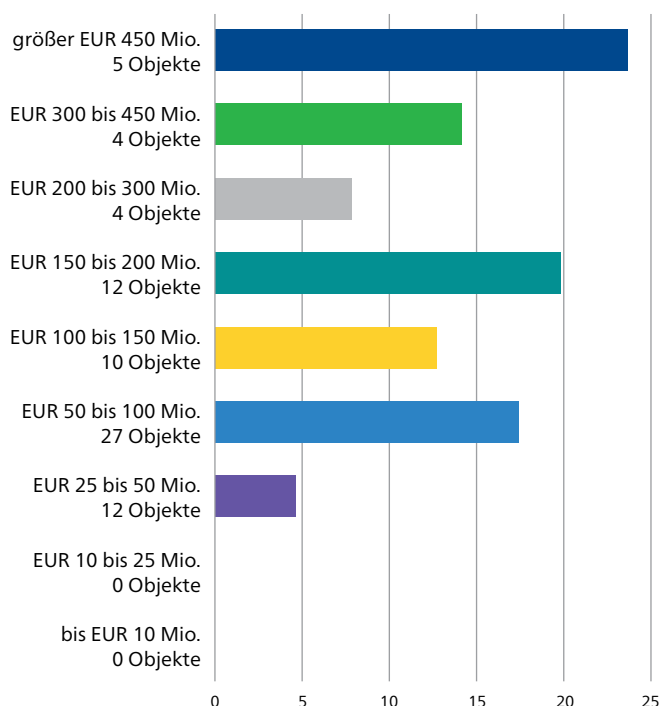
Von dem am 10.6.2020 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 in Höhe von EUR 300,7 Mio. (inkl. Ausschüttungsausgleich) wurden EUR 210,0 Mio. oder 69,7 % wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 668,1 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 13.408,2 Mio. auf EUR 13.878,6 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 3,5 %.

Entwicklung des Unilmmo: Deutschland

	30.9.2020 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.867,5	6.658,4	+ 209,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	3.171,7	3.055,6	+ 116,2
Liquiditätsanlagen	3.266,2	3.242,0	+ 24,2
Sonstige Vermögensgegenstände	1.375,2	1.093,8	+ 281,4
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	802,1	641,6	+ 160,5
Fondsvermögen (netto)	13.878,6	13.408,2	+ 470,4
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	150,4	143,2	+ 7,2

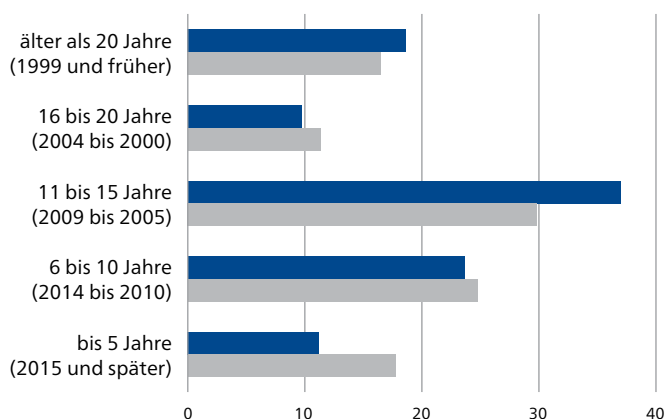
¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²

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

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

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 3,1 % von EUR 6.658,4 Mio. auf EUR 6.867,5 Mio. Es setzt sich am 30.9.2020 aus 56 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 28 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 3.171,7 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich vier Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 145,7 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 5.136.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im Laufe des Geschäftshalbjahres von insgesamt 2.019.315 m² auf 2.099.054 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,6 % des Mietertrages bzw. 96,8 % der Gesamtnutzfläche.

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Ankauf eines Bürogebäudes in Hamburg und die Unterzeichnung des Kaufvertrags für eine Wohnprojektentwicklung in Amsterdam (Niederlande) weiter ausgebaut. Des Weiteren ist der Nutzen-Lasten-Übergang für ein Einzelhandelsobjekt in Saragossa (Spanien) erfolgt. Insgesamt wurden rund EUR 297 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert.

Bedingt durch die Corona-Pandemie musste der Verkauf einer Auslandsimmobilie, die aus strategischen Gründen veräußert werden sollte, unterbrochen werden. Es fanden daher keine Verkaufsaktivitäten statt.

Immobilienentwicklungen

Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“

Am 22.12.2018 wurde der Ankauf der projektierten Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“ in Bonn beurkundet. Die im Bau befindliche Immobilie ist Teil einer Büroquartiersentwicklung und wird rund 33.000 m² Mietfläche auf 28 Etagen und 553 Pkw-Stellplätze umfassen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant. Der Vorvermietungsstand liegt bei 100 %. 13 Etagen mit ca. 9.700 m²



sind mit einer 36-monatigen Mietgarantie nach Fertigstellung abgedeckt. Hauptmieter wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist. Mehr als 8.000 m² sind zudem an Design Offices vermietet. Für die Büroimmobilie ist eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ vorgesehen.

Dublin, „2 Grand Parade“

Am 30.1.2020 erfolgte das Closing für die spekulative Projektentwicklung „2 Grand Parade“ in Dublin (Irland) als Forward Funding mit Zahlung nach Baufortschritt. Sie setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen: Rund ein Drittel der Mietfläche entfällt auf ein historisches, achtgeschossiges Bestandsgebäude aus dem Jahr 1964, das unter Denkmalschutz steht und in der Öffentlichkeit als Carroll’s Building bekannt ist, weil es über einen langen Zeitraum von der Carroll’s Tobacco Group genutzt wurde. Dieses Gebäude wird umfassend saniert. Die verbleibenden zwei Drittel der Mietfläche entfallen auf einen mit dem Bestandsgebäude verbundenen sechsgeschossigen Neubau. Beide Gebäudeteile werden gut belichtete Büroflächen im „Grade-A“ Standard aufweisen. Unter dem Neubauteil wird derzeit die Endstation einer Metro gebaut, die künftig das Stadtzentrum mit dem Flughafen von Dublin verbinden soll. Bereits jetzt besteht mit der direkt im Nordwesten angrenzenden Station der Stadtbahn „Green Line“ eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum. Die Bauarbeiten wurden im März 2020 begonnen und nach behördlich angeordnetem, coronabedingtem, zweimonatigem Baustopp Ende Mai wieder aufgenommen. Die Entkernung des Bestandsgebäudes ist bereits abgeschlossen und Leitungsverlegungen sowie Aushub- und Gründungsarbeiten im Bereich des zukünftigen Neubaus sind im Gange. Die insgesamt rund 10.000 m² Mietfläche sollen bis Ende September 2022

fertiggestellt werden. Die Vermarktungsaktivitäten sollen im Frühjahr 2021 starten.

Frankfurt / Main, „Aqua“

Der projektierte 100 Meter hohe Büroturm „Aqua“ im Bankenviertel von Frankfurt / Main ist Teil der Quartiersentwicklung „FOUR Frankfurt“, die insgesamt vier Hochhäuser umfasst und im Juni 2018 beurkundet wurde. Zur Fertigstellung, die für Ende 2023 geplant ist, wird der Büroturm mit 25 Geschossen eine Mietfläche von rund 24.000 m² bieten. Hinzu kommen 105 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage, von denen 20 % mit E-Ladestationen ausgerüstet werden. Der Vorvermietungsstand liegt aktuell bei 40 %. Für die restlichen Flächen besteht nach Fertigstellung eine Mietgarantie von zwölf Monaten. Die Gründungsarbeiten sind abgeschlossen, die viergeschossige Tiefgarage ist zu rund 20 % ausgeführt. Der Hochbau startet im Anschluss an die Tiefbauarbeiten.

Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“

Am 2.7.2019 erfolgte das Closing für die Projektentwicklung „Custom House Glasgow Hotels“ in Glasgow (Großbritannien) als Forward Funding mit Zahlung nach Baufortschritt. Das Gebäudeensemble an der Ecke Clyde Street / Dixon Street umfasst zwei Hotels: Für die unter den Marken „Clayton“ und „Adagio“ gemanagten Häuser werden zur Fertigstellung langfristige Mietverträge unterzeichnet. Das Adagio Hotel wird 162 Zimmer auf 15 Geschossen und das Clayton Hotel 303 Zimmer auf 17 Geschossen aufweisen. Das Clayton Hotel wird darüber hinaus das historische Custom House – Namensgeber der Entwicklung – für Eingang und Rezeption sowie einen großzügigen Konferenzbereich nutzen. Die Hotels orientieren sich zum Fluß Clyde, dessen Uferzone durch private Baumaßnahmen und die geplante Gestaltung der öffentlichen Wege eine Aufwertung

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
19	Hamburg, „ERICUS-Contor“	6/2020	180,0
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
81	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, „Puerto Venecia“	5/2020 5/2020	— 234,8
82	„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (50 %-Anteil)	5/2020	—
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			

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 Brutto-sollmietertrag ² des Objektes in % zum 30.9.2020	Anteil am Brutto-sollmietertrag ² des Objektes in % zum 31.3.2020	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Brutto-sollmietertrag ² des Fonds in % zum 30.9.2020
47	Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“	42,31	42,50	5.695	0,36

¹ Objekte mit mehr als 33% Leerstandsquote.

² Mehrwertsteuer nicht enthalten.

erhalten wird. Nach dem coronabedingten behördlich angeordneten Baustopp in Schottland von Ende März 2020 bis Ende Mai 2020 wurden die Bauarbeiten unter Einhaltung entsprechender Hygieneanforderungen wieder aufgenommen. Unter diesen Bedingungen kann bis dato allerdings keine hundertprozentige Bauleistung erbracht werden. Hierdurch ergibt sich eine Verschiebung der Eröffnung der Hotels auf Mitte 2022.

Ankäufe

Hamburg, „ERICUS-Contor“

Am 30.4.2020 wurde der Ankauf des „ERICUS-Contor“ in der Hamburger HafenCity beurkundet. Das 2012 erbaute Bürogebäude mit seiner an einen Schiffsbug erinnernden markanten Spitze und seiner doppelschaligen Glasfassade mit raumhohen Fenstern verfügt über einen hohen Landmark-Charakter. Es hat eine Mietfläche von rund 19.000 m², die aktuell zu 98 % vermietet ist. Das „ERICUS-Contor“ liegt zentral an der Elbe und verbindet den östlichen Eingang der HafenCity mit der Innenstadt und der historischen Speicherstadt. Verkehrstechnisch ist das Objekt hervorragend angebunden: Die Autobahn ist in wenigen Minuten über die Amsinckstraße erreichbar und der Hamburger Hauptbahnhof ist nur 900 Meter entfernt. Das Gebäude verfügt über ein DGNB-Zertifikat in „Platin“. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.6.2020.

Saragossa, „Puerto Venecia“ (50%-Anteil)

Am 10.12.2019 wurde der Ankauf eines fünfzigprozentigen Anteils am Shopping-Center „Puerto Venecia“ im spanischen Saragossa beurkundet. Mit rund 19 Millionen Besuchern pro Jahr gehört Puerto Venecia zu den Top-5-Einkaufsdestinationen in Spanien. Zum Objekt gehören ein Shopping-Center mit 193 Shops und ein Retail Park. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 119.450 m², die zu rund 98 % vermietet ist. Die Mieterstruktur des „Puerto Venecia“ unterstreicht die dominante Stellung des Shopping- und Freizeit-Areals. Es befindet sich im Süden von Saragossa, der Hauptstadt der Region Aragonien. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Schnellstraße Z40 ist „Puerto Venecia“ sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 12.5.2020.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Amsterdam, „AMST“

Am 3.7.2020 hat sich Union Investment im Rahmen eines Forward Funding Agreements ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Amsterdam (Niederlande) kaufvertraglich gesichert. Bis Ende 2022 entsteht eine Mietfläche von rund 21.900 m². Das Projekt besteht aus zwei Gebäudeblöcken: Es entstehen rund 203 Wohnungen und 5.950 m² gewerbliche Mietfläche sowie 114 Pkw-Stellplätze. Der Entwurf zeichnet sich durch eine großzügige und urbane Architektur aus. Das Gebäude entsteht in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Amstel Station“. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich Anfang des Jahres 2023.

Vermietungssituation

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 betrug die Vermietungsquote nach Mietertrag 96,6 %. Insgesamt wurden 59.123 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet, davon 38.946 m² aus Leerstand und 20.177 m² durch die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die größte Vermietungsleistung wurde in der fertiggestellten Büro-Projektentwicklung „Grand Central“, Paris (Frankreich) erzielt. Hier wurden 19.550 m² Büro- und Gastronomiefläche an zwei Mietpartner vermietet.

In den großen Shopping-Centern des Fonds konnten viele Vermietungserfolge erreicht werden. Im „Wandsbek Quarrée“, Hamburg wurden mehrere Verträge mit insgesamt 3.953 m² (davon 3.430 m² neu) abgeschlossen. Im Shopping-Center „ALEXA“ in Berlin wurde mit 3.422 m² ein ähnlich hoher Flächenumsatz erreicht, wobei hier der Schwerpunkt auf Mietvertragsverlängerungen lag. Das „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“, München konnte insgesamt Mietvertragsabschlüsse über 3.019 m² mit diversen Neu- und Bestandsmietern verzeichnen.

Im „Chilehaus“, Hamburg wurden insgesamt 3.510 m² vermietet, wobei der größte Teil auf die Verlängerung eines Büromieters fiel (3.137 m²). Größter Einzelvertrag des Flächenumsatzes von insgesamt 2.805 m² im „CityQuartier DomAquaree“, Berlin war die Verlängerung einer Museums-

fläche über 1.200 m². Im Shopping-Center „Manufaktura“ in Lodz (Polen) wurden 2.660 m² an diverse Einzelhändler neu- und nachvermietet.

Weitere größere Vermietungserfolge konnten in den Objekten „ATMOS“ (2.340 m²) in München, „H19“ (1.955 m²) in Düsseldorf sowie in den Bürogebäuden „Commercial Center HafenCity“ (1.944 m²) in Hamburg und „CityQuartier Paris-Trocadéro“ (1.168 m²) in Paris (Frankreich) erzielt werden.

Ziel des Bestandsmanagements ist es, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten. Wesentlich dafür ist u. a. der Abbau weniger noch vorhandener Leerstände sowie eine gezielte Nachvermietung oder möglichst frühzeitige Verlängerung von auslaufenden Bestandsverträgen. Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse und Einschätzungen sowie angesichts eines Vorsichtsab-schlages hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement weiterhin von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von 95 % nach Mietertrag aus.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus prägte den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend mit. Im Vergleich zur Finanzkrise 2008 ist der konjunkturelle Einbruch wesentlich tiefer und er erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Nach Einschätzung von Union Investment dürfte die konjunkturelle Talsohle weltweit aber bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf ist trotz aller Fortschritte in der Medizin und im generellen Umgang mit der Situation jedoch weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aus vergleichbaren Vorkommnissen der Vergangenheit lässt sich nach Bewertung von Union Investment ableiten, dass die betroffenen Volkswirtschaften ab Mitte 2021, begleitet von fiskal- und geldpolitischen Stimuli, wieder auf den ursprünglichen Wachstumspfad zurückkehren sollten. Dies wird aber möglicherweise auf einem etwas niedrigeren Niveau als bisher erfolgen, da verlorene Produktionszeit oder Konsummöglichkeiten sich nicht mehr nachholen lassen.

Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und weniger auf der Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist jedoch eine Fortsetzung der geldpolitischen Unterstützung unerlässlich. Die Zentralbanken werden ihre Gläubigerrolle im Markt für Staatsanleihen ausbauen und auf Jahre hinaus die Renditen drücken. Dabei rückt die Inflationsbekämpfung nicht in den Hintergrund. Jedoch deutet sich an, dass

die Zentralbanken temporär höhere Inflationsraten zulassen werden, wenn die Inflation zeitweise auch deutlich unter die Zielmarken fallen sollte. Insofern wird sich das Niedrig- bzw. Negativzinsumfeld tendenziell weiter verschärfen.

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 den 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 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-Emissions-

reduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Ebenso wird die Entwicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. 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: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR und Großbritannien) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. In aufstrebenden Ländern ist die Investitionsstrategie auf Core-Immobilien ausgerichtet. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine nachhaltig hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an perspektivisch starken Standorten auszeichnen. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Kerneuropa. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird die Nutzungsart Wohnen in ausgewählten Ländermärkten aufgebaut. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotels und Einzelhandelsimmobilien vor. Bei allen Investitionen soll die Umsetzbarkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer Stabilisierung der Vermietungsquote beitragen und so eine auch weiterhin gute Ertragslage gewährleisten.

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

Hamburg, im November 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



A green line starts from the left edge of the page, curves upwards to the right, and then continues as a vertical line down the right edge of the page.

1.3 Zahlen, Daten, Fakten

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten
Vermögensaufstellung

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 28–35)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	427.326.863,71	6.615.926.863,71		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	138.050.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	25.351.130,98	113.501.409,98		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	452.677.994,69		6.867.478.273,69	49,49
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 36–49)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	117.748.412,86	3.089.765.302,22		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	81.971.448,40		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	117.748.412,86		3.171.736.750,62	22,85
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 52, 56)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	57.547.376,82	441.603.035,89		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	2.824.558.951,58		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	57.547.376,82		3.266.161.987,47	23,53
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 53)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	34.775.355,17	292.784.359,27		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	102.789.266,04	877.122.349,17		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–	789.386,67		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	102.283.149,08 15.932.512,06 13.540.250,12	118.215.661,14		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	3.753.511,58	86.327.467,44		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	154.858.382,91		1.375.239.223,69	9,91
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			14.680.691.235,47	105,78

Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 53, 56–57)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–33.800.176,44	–104.700.176,44		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–219.777,42	–176.711.917,85		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–27.224.824,62	–105.973.107,55		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–6.003.540,74	–19.481.426,21		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–67.248.319,22		–406.866.628,05	–2,93
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	1.492.694,44		–395.221.251,90	–2,85
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.492.694,44		–395.221.251,90	–2,85
Summe Schulden V.–VI.			–802.087.879,95	–5,78
Fondsvermögen (netto)			13.878.603.355,52	100,00
Anteilwert (EUR)				92,29
Umlaufende Anteile (Stück)				150.378.254

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2020.

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im letzten Geschäftshalbjahr um EUR 209,1 Mio. auf EUR 6.867,5 Mio. Hierin sind zwei Immobilienankäufe, die Wertfortschreibung sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 735,4 Mio. auf Frankreich, EUR 683,7 Mio. auf Polen, EUR 452,7 Mio. (GBP 410,5 Mio.) auf Großbritannien, EUR 171 Mio. auf Irland und EUR 141 Mio. auf die Niederlande.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch den Ankauf von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um EUR 116,2 Mio. auf EUR 3.171,7 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie

Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 16 und Seite 28 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 24,2 Mio. auf EUR 3.266,2 Mio. Davon sind EUR 1.262,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 423,1 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 47,8 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.533,3 Mio. und entspricht damit 16,3 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 18,6 Mio. auf EUR 2.824,6 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“ erhöhten sich um EUR 281,4 Mio. auf EUR 1.375,2 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 232,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Forderungen aus der Objektverwaltung



gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 27,2 Mio und EUR 25,4 Mio. Mietforderungen. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 76,2 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich im Wesentlichen durch Auszahlung eines Gesellschafterdarlehens um insgesamt EUR 68,5 Mio. auf EUR 877,1 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden u. a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 16,3 Mio., Forderungen aus Vorlaufkosten in Höhe von EUR 15,8 Mio. und aus unrealisierten Gewinnen von Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 10,1 Mio. ausgewiesen. Daneben bestehen Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 6 Mio. und Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 4,6 Mio. Zum 30.9.2020 bestehen Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 29,2 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 54 zu entnehmen. Außerdem ist eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 111.292,83) enthalten, welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 104,7 Mio. (davon entfallen EUR 70,9 Mio. auf die Niederlande und GBP 30,7 Mio. auf Großbritannien) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Devisenkurschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 173,0 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 57,0 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 176,5 Mio.) und Sicherheitseinbehalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 76,2 Mio., aus Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 7,1 Mio. und aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 7,4 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten sonstige Verbindlichkeiten (EUR 9,3 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland und Polen (EUR 4,4 Mio.), unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 2,7 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 2,5 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 54 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 196,2 Mio.) und auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 146,8 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 20,5 Mio.), aus- und inländische Einkommensteuern (EUR 7,9 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 5,4 Mio.), Verkaufskosten (EUR 5,2 Mio.), externe Verwalter (EUR 5,1 Mio.) sowie für Prozesskosten (EUR 2,5 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Deutschland Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung eines Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte Objekte in Deutschland anfallen können, ratierlich bis zum 31.12.2017 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes bzw. der Beteiligungs-Gesellschaft, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne beim Unilmmo: Deutschland bereits in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.





1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen 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	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude sowie Nutzung als Boarding House, 3 Untergeschosse, 2 Staffelgeschosse, Tiefgarage	B	B (59), H/G, H, K, A, I, F	8/2012	1998	3.491	21.671	21.671	—	■	■	■
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H	9/2000	1958/1982/1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■	
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Hotel- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 9gesch. Wohn- u. Geschäftsgebäude, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	H	H (46), B (29), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■	■
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■	
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel’s Hotel Berlin“	1–15gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H	H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■	■
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	7–14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■	■
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	28gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	3/2019	—	5.864	—	—	—	■	■	
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	1–3gesch. Logistik- u. Bürogebäude	LG	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	—		■	■
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	2gesch. EKZ, Parkdeck	E	H/G (92), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.917	17.917	—	■	■	
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	H	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■	
11	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	—	■	■	
12	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden’s“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	—		■	■
13	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	6gesch. Einzelhandels- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (59), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.848	22.848	—		■	
14	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (93), K	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■	■
15	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR /in %	Lfd. Nr.
		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
–	0,2	6,75	5,76	5.430	1.322	339	1.244	2	5.925 6.090	47,5 47,5	136.000 140.000	138.000	138.000.000,00 0,99	1	
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	50,0 49,0	187.000 191.000	189.000	189.000.000,00 1,36	2	
–	1,4	–	–	–	–	–	–	–	19.096 19.045	59,5 59,5	378.000 377.000	377.500	377.500.000,00 2,72	3	
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	55,5 55,5	27.600 26.900	27.250	27.250.000,00 0,20	4	
–	0,0	7,61	7,25	6.153	1.457	383	3.769	6	–	48,5 48,5	110.000 111.000	110.500	110.500.000,00 0,80	5	
–	0,0	5,53	6,30	4.467	1.067	283	1.833	4	–	62,5 62,5	141.000 133.000	137.000	137.000.000,00 0,99	6	
–	–	1,06	1,20	0	1.061	53	946	8	–	–	–	88.150	88.150.279,00 0,64	7	
–	0,0	5,22	7,62	3.517	1.700	264	2.022	5	–	44,5 44,5	86.000 85.700	85.850	85.850.000,00 0,62	8	
–	7,7	5,62	8,29	4.436	1.183	280	3.494	7	3.954 3.850	44,5 44,5	60.000 58.500	59.250	59.250.000,00 0,43	9	
–	0,4	2,34	6,52	1.764	579	117	724	4	–	48,5 48,5	42.100 41.400	41.750	41.750.000,00 0,30	10	
–	0,8	2,25	5,03	1.659	593	113	281	2	2.749 2.724	52,5 52,5	48.100 47.800	47.950	47.950.000,00 0,35	11	
–	2,2	3,41	6,33	2.713	701	161	457	2	3.207 3.160	59,5 59,5	54.700 54.700	54.700	54.700.000,00 0,39	12	
–	0,1	5,74	6,78	4.335	1.409	288	2.540	5	5.343 5.322	51,5 51,5	91.000 90.800	90.900	90.900.000,00 0,65	13	
–	0,0	2,03	4,61	490	1.544	112	543	3	–	54,5 54,5	56.700 56.200	56.450	56.450.000,00 0,41	14	
–	0,0	2,40	5,89	1.722	679	121	539	3	–	51,5 51,5	48.700 49.600	49.150	49.150.000,00 0,35	15	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
16	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedemstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.533	30.150	383	■	■	
17	20355	Hamburg, Dammthorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	24gesch. Bürogebäude, Hotel, Tiefgarage	B	B (67), H (25), K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	–	■	■	■
18	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	8gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	–	■	■	■
19	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „ERICUS-Contor“	10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (87), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.915	18.915	–	■	■	
20	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	E	H/G (69), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.720	28.534	5.186	■	■	
21	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center HafenCity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (68), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	–	■	■	
22	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	E	H/G (83), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.590	11.590	–	■	■	
23	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	LG	I (83), B	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.945	56.945	–			
24	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarree“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht –	E	H/G (83), K, B, F, I, A	12/2002/3/2008	1988/2009	17.687	39.909	39.909	–	■	■	
25	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	3gesch. Logistikgebäude	LG	I (89), B, A	12/2014	1992/2013–2014	106.666	63.873	63.873	–	■	■	
26	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandelsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Parkdeck, Parkhaus	E	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	–	■	■	
27	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (93), B, I, A	7/2014	1972/2009/2014	941	23.333	23.333	–	■	■	
28	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (84), K, W, I, B, A, F	1/2012	1988/1995/1996/2000/2002	21.119	43.478	38.666	4.812	■	■	
29	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Bürogebäude u. 4gesch. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■	■
30	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	–	■	■	■
31	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse	B	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.338	37.338	–	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
–	3,5	–	–	–	–	–	–	–	–	6.479 6.351	53,5 53,5	126.000 127.000	126.500	126.500.000,00 0,91	16
–	0,3	–	–	–	–	–	–	–	–	15.327 15.212	61,5 61,5	335.000 325.000	330.000	330.000.000,00 2,38	17
–	0,0	3,96	7,47	2.481	1.477	198	3.631	10	–	–	59,0 59,0	53.100 52.900	53.000	53.000.000,00 0,38	18
–	2,7	10,20	5,67	8.184	2.013	329	9.868	10	5.449 5.449	–	61,5 61,5	180.000 180.000	180.000	180.000.000,00 1,30	19
–	8,5	9,72	5,90	7.672	2.052	–	–	–	10.609 10.431	–	39,5 39,5	177.000 176.000	176.500	176.500.000,00 1,27	20
–	2,1	4,47	6,00	3.517	958	228	305	1	3.948 4.286	–	60,5 60,5	86.600 88.500	87.550	87.550.000,00 0,63	21
–	0,3	3,67	6,10	2.825	844	–	–	–	3.470 3.427	–	47,5 47,5	65.000 63.500	64.250	64.250.000,00 0,46	22
–	0,0	4,01	7,19	2.571	1.434	202	706	2	–	–	36,5 36,5	62.000 60.300	61.150	61.150.000,00 0,44	23
–	10,7	–	–	–	–	–	–	–	12.519 12.524	–	34,5 34,5	189.000 192.000	190.500	190.500.000,00 1,37	24
–	0,0	3,97	7,12	2.555	1.419	200	1.665	5	–	–	38,5 38,5	67.900 68.200	68.050	68.050.000,00 0,49	25
–	0,0	2,61	6,34	1.996	618	132	987	5	–	–	29,0 29,5	35.300 35.300	35.300	35.300.000,00 0,25	26
–	1,6	12,63	7,28	7.613	5.020	641	4.806	5	9.053 8.995	–	59,5 59,5	184.000 184.000	184.000	184.000.000,00 1,33	27
–	7,4	7,48	4,92	5.367	2.114	376	941	2	12.324 12.168	–	34,5 34,5	186.000 191.000	188.500	188.500.000,00 1,36	28
–	0,1	5,99	7,55	4.060	1.926	299	2.795	6	4.175 4.175	–	64,5 64,5	84.200 84.200	84.200	84.200.000,00 0,61	29
–	0,4	5,00	4,76	3.750	1.245	–	–	–	7.903 7.858	–	58,5 58,5	188.000 188.000	188.000	188.000.000,00 1,35	30
–	4,2	7,27	5,47	4.572	2.699	366	2.681	5	8.084 8.210	–	63,5 63,5	176.000 180.000	178.000	178.000.000,00 1,28	31

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
32	81675 München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil I – 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil II –	B		B (89), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II	1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II	8.324	20.625	20.625	–	■	■
33	80539 München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.546	18.853	693	■	■
34	81667 München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	5gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	–	■	■
35	81667 München, Rosenheimer Straße 112 – 114	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, 1 Technikgeschoss, Tiefgarage	B		B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	–	■	■
36	80331 München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (90), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	–	■	■
37	90763 Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (90), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■
38	49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76 – 79, „Geschäftshaus Osnabrück“	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	–	■	■
39	70173 Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	4gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (48), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	–	■	■
40	70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (64), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.835	25.835	–	■	■
41	89073 Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (84), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	–	■	■
Frankreich													
42	92400 Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	21gesch. Hotelgebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	–	■	■
43	59800 Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■
44	75008 Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“	5–7gesch. Geschäftskomplex, 2 Untergeschosse, 1 Mezzaninengeschoss, Bahnhofanbindung	B		B (95), H/G, A	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	–	■	■
45	75001 Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	B		B (86), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■
Irland													
46	Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	–	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewertungs- miete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
–	0,9	5,19	5,03	3.753	1.437	265	661	2	5.807 5.807	61,5 61,5	147.000 147.000	147.000	147.000.000,00 1,06	32	
–	1,4	6,83	4,68	5.168	1.667	342	2.336	4	8.342 8.348	46,5 46,5	205.000 207.000	206.000	206.000.000,00 1,48	33	
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	48,5 43,5	158.000 157.000	157.500	157.500.000,00 1,13	34	
–	0,0	4,12	6,75	2.346	1.779	205	3.652	9	– –	69,0 69,0	64.200 63.900	64.050	64.050.000,00 0,46	35	
–	0,0	1,67	5,11	1.281	391	–	–	–	2.046 2.028	50,3 50,3	50.900 50.700	50.800	50.800.000,00 0,37	36	
–	0,2	2,39	6,04	1.509	880	–	–	–	1.844 1.762	58,5 68,5	45.900 45.500	45.700	45.700.000,00 0,33	37	
–	0,0	1,77	5,31	1.266	506	2	2	1	1.882 1.882	48,5 48,5	35.000 35.100	35.050	35.050.000,00 0,25	38	
–	0,6	2,12	6,57	1.690	428	107	855	5	1.762 1.781	43,5 43,5	33.100 33.900	33.500	33.500.000,00 0,24	39	
–	0,8	9,91	7,11	6.811	3.096	498	3.156	4	7.426 7.409	62,5 62,5	153.000 149.000	151.000	151.000.000,00 1,09	40	
–	0,0	2,65	6,57	2.102	548	133	619	3	– –	50,5 50,5	44.500 44.100	44.300	44.300.000,00 0,32	41	
–	0,0	5,80	4,75	1.680	4.121	291	2.670	6	– –	54,8 54,8	129.000 128.000	128.500	128.500.000,00 0,93	42	
–	20,8	2,25	5,20	780	1.466	406	434	6	– –	68,8 68,8	54.600 53.100	53.850	53.850.000,00 0,39	43	
–	0,0	12,78	3,86	4.843	7.933	701	8.937	7	– –	69,5 69,5	367.000 374.000	370.500	370.500.000,00 2,67	44	
–	7,8	4,73	2,50	2.637	2.094	237	3.986	8	– –	67,5 67,5	185.000 180.000	182.500	182.500.000,00 1,31	45	
–	0,0	5,91	4,34	1.157	4.756	329	3.183	6	– –	66,8 66,8	175.000 167.000	171.000	171.000.000,00 1,23	46	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Niederlande														
47	1016 Amsterdam, Keizersgracht ED 271–287, „5 Keizers“	7gesch. Bürokomplex bestehend aus 5 Gebäuden, teilweise 1 Untergeschoss	B		B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.961	14.961	–	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
48	Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	15–16gesch. Hotelgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss, 1 Untergeschoss	–	■	–	7/2019	–	2.700	–	–	–	■	■	
49	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (83), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■	■
50	London EC1, 160 Aldersgate Street	9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	B		B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■	■
51	London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■	■
Polen														
52	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	7gesch. Bürogebäude bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (81), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.371	16.371	–	■	■	■
53	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (88), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	–	■	■	■
54	91–002 Lodz, ul. Drewnowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 1, 3 u. 6gesch. Geschäftsgebäude mit Gastronomie-, Freizeit- u. Büronutzung mit Mezzaninflächen, 1 Untergeschoss, Parkdeck – Teileigentum (82,30%) – Erbnießbrauchrecht –	E		H/G (91), F, B, A, I	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	102.370	102.370	–	■	■	■
55	61–871 Posen, ul. Krolowej Jadwigi 43, „Maraton“	5gesch. Bürogebäude, 2 Staffeleingeschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (93), K, I, H/G, A	6/2017	2016	8.454	26.176	26.176	–	■	■	■
56	00–831 Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	16gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	–	■	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
50,3	42,3	10,35	7,30	8.651	1.697	521	8.676	8	5.751 5.757	58,5 58,5	141.000 141.000	141.000	141.000.000,00 1,02	47	
–	–	2,18	8,61	483	1.701	104	1.955	9	– –	– –	– –	25.351	25.351.130,98 0,18	48	
48,3	4,4	4,05	6,13	2.674	1.380	129	794	2	3.979 4.117	59,5 59,5	72.011 68.041	70.026	70.026.466,70 0,50	49	
–	0,0	13,73	7,11	9.664	4.062	609	9.773	7	– –	66,5 66,5	212.836 207.322	210.079	210.079.400,09 1,51	50	
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	7.965 7.949	52,8 52,8	149.978 144.464	147.221	147.220.996,92 1,06	51	
–	0,3	1,32	2,78	33	1.291	223	223	6	3.105 3.088	64,5 64,5	47.000 47.400	47.200	47.200.000,00 0,34	52	
–	2,0	1,96	2,81	37	1.919	330	330	6	4.416 4.437	64,5 64,5	63.600 64.600	64.100	64.100.000,00 0,46	53	
–	3,9	6,20	1,49	113	6.089	363	1.516	3	29.179 29.179	45,5 45,5	477.000 464.000	470.500	470.500.000,00 3,39	54	
–	0,4	1,17	1,83	20	1.152	60	797	7	4.361 4.248	66,5 66,5	60.900 60.500	60.700	60.700.000,00 0,44	55	
–	0,0	1,30	3,09	9	1.286	66	951	8	– –	57,5 57,5	41.300 41.000	41.150	41.150.000,00 0,30	56	
													6.867.478.273,69	49,49	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
57	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 37.305.737,85 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 38.250.000,00	1077 WW Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefestraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (87), K, A, I	3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	–	■	■
58	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 21.300.417,08 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00	1082 MT Amsterdam, George Gerswinlaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	13gesch. Hotelgebäude	H	H	12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	–	■	■
59	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 276.885.657,63 ⁷ Beteiligung: 100,00% erworben am: 15.2.2010 (91,00%), 1.8.2019 (9,00%)	10179 Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (86), K, I, F, A, B	2/2010 8/2019	2007	26.572	57.990	57.990	–	■	■
60	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 90.875.190,63 ⁷ Beteiligung: 94,90% erworben am: 20.6.2018 Gesellschafterdarlehen: EUR 3.457.083,13	60311 Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	25gesch. Büro- und Einzel- handelsgebäude, Tiefgarage	–	■	–	6/2018	–	1.892	–	–	■	■
61	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.337.122,79 ⁷ Beteiligung: 94,90% ⁸ erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00	24103 Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 2 Gebäudeteile, Tiefgarage	E	H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.816	15.816	–	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57.320.307,69 0,41	57	
—	0,0	2,83	3,07	—	2.834	567	—	1	—	—	64,5 64,5	93.400 94.000	93.700	—	
—	—	1,01	3,79	12	1.000	51	126	1	—	—	—	—	—	36.132.945,41 0,26	58
—	0,0	0,36	0,63	—	359	36	45	1	—	—	50,5 50,5	57.300 56.300	56.800	—	
—	—	16,35	5,25	12.451	3.897	—	7	—	—	—	—	—	—	448.627.857,86 3,23	59
—	2,2	—	—	—	—	—	—	—	23.915 24.076	—	46,5 46,5	442.000 444.000	443.000	—	
—	—	4,06	3,86	178	3.881	220	3.410	8	—	—	—	—	109.187	104.239.463,57 0,75	60
0,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26.805.078,41 0,19	61
—	5,1	—	—	—	—	—	—	—	3.201 3.156	—	40,5 40,5	47.400 49.300	48.350	—	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
62	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 137.151.258,12 ⁷ Beteiligung: 99,90% ⁹ erworben am: 20.6.2008 (94,80%), 1.1.2014 (5,10%)													
67061	Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	4gesch. EKZ, Parkhaus	E		H/G (91), A, I, K	6/2008 1/2014	2009/2010	52.170	41.662	41.662	—	■	■	■
63	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 401.114.626,53 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 11.7.2000													
81829	München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt-Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 5gesch. Hotelgebäude, 6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (60), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.622	116.505	5.117	■	■	■
64	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 46.455.419,54 ⁷ Beteiligung: 99,95% erworben am: 5.5.2015													
1020	Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“	7gesch. Bürogebäude, 4 Baukörper, teilweise 2 Dachgeschosse, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	B		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.087	17.087	—	■	■	■
65	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 132.504.781,71 ⁷ Beteiligung: 99,99% erworben am: 23.10.2012													
1120	Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	9gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—		0,60	0,26	448	152	30	224	—					198.257.853,34 1,43	62
—	15,7	—	—	—	—	—	—	—	12.526 11.999	49,5 49,5	201.000 200.000	200.500		
—		1,16	0,21	—	1.162	60	823	—					674.116.697,49 4,86	63
—	4,7	—	—	—	—	—	—	—	36.107 36.440	46,5 46,5	664.000 675.000	669.500		
—		0,86	1,60	16	841	44	401	6					56.418.760,00 0,41	64
—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	2.911 2.809	62,5 62,5	55.300 53.800	54.550		
—		2,98	1,93	25	2.954	152	634	3					147.075.491,34 1,06	65
—	4,2	0,63	0,43	634	—	63	138	3	8.170 8.121	57,5 57,5	144.000 148.000	146.000		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
66	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 103.003,74 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 26.11.2009 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei	(siehe Nr. 57) (siehe Nr. 58) (siehe Nr. 59) (siehe Nr. 60) (siehe Nr. 62) (siehe Nr. 63) (siehe Nr. 64) (siehe Nr. 65) (siehe Nr. 75)												
Belgien														
67	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 69.285.618,42 ⁷ Beteiligung: 99,99% erworben am: 22.3.2001	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H		H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	–	■	■	
1000	Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“													
Finnland														
68	„Kiinteistö Oy Events ABC“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 21.930.000,00 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (76), K, I	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	–	■	■	■
02600	Espoo, Rauhalanpuisto 9, „Events Business Garden“													
69	„Kiinteistö Oy Aleks-Hermes“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 29.892.666,86 ⁷ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 18.12.2019 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00	(siehe Nr. 71)												
00100	Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (54), B (41), I, A, K	12/2019	1898/1989/1998	2.083	8.268	8.268	–	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.	
		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103.213,31 0,00	66
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68.962.861,57 0,50	67
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48,5 48,5	68.400 69.000	68.700	—	—
—	—	2,43	6,69	16	2.418	136	497	2	—	—	—	—	—	45.464.291,66 0,33	68
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64,0 64,0	70.300 69.900	70.100	—	—
38,6	0,0	3,28	2,23	3.284	—	192	3.092	10	5.686 4.916	49,5 59,3	147.000 148.000	147.500	—	0,00 0,00	69

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Finnland														
70	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 23.300.000,00 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B		B (90), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	■
00100	Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“													
71	„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 81.787.718,38 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 9.12.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Aleks-Hermes“, Helsinki	(siehe Nr. 69)												
Frankreich														
72	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 80.256.273,11 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.300.000,00	6gesch. Bürogebäude – Teileigentum (59,90%) –	B		B (98), H/G, A	12/1999 5/2003	1982/1993/ 1998/2005	1.629	13.055	13.055	—	■	■	
92400 / 92800	Courbevoie / Puteaux, 4 u. 7, place de la Défense, „PCB 1 / 4“ und „PCB 1 / 7“, „Maison de la Défense“, 5, place de la Défense, „PCB 1 / 5“													
73	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 480.021.788,57 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B		B (78), H/G, W, K, I, A	4/1999	1913/1988/ 1993	10.955	41.022	34.716	6.306	■	■	■
75116	Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“													
74	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 21.202,95 ⁷ Beteiligung: 49,99% erworben am: 4.2.2004													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2
–		2,42	6,30	127	2.294	122	773	4					51.211.951,90 0,37	70	
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	62,5 62,5	85.300 85.800	85.550	82.833.567,38 0,60	71
–		1,89	2,33	80	1.811	93	1.740	9						52.649.668,93 0,38	72
–	0,2	–	–	–	–	–	–	–	5.702 6.022	30,5 30,5	92.000 93.200	92.600	379.527.001,25 2,73	73	
–	11,3	–	–	–	–	–	–	–	24.712 24.502	42,5 42,5	568.000 562.000	565.000	9.752,62 0,00	74	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Irland														
75	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 79.540.962,73 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 12.12.2019 Dublin DO6 CX34, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	Gebäudekomplex bestehend aus 8gesch. Bürogebäude, 1 Unter- geschoss, 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	–	■	–	1/2020	–	5.760	–	–	–	■	■	
Italien														
76	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 1.288.331,31 ⁷ Beteiligung: 99% ⁹ erworben am: 24.3.2009													
77	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 70.819,62 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 6.3.2009 Die Gesellschaft hält 1,0% an • „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 76)												
Luxemburg														
78	1855 „K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 30.762.977,45 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00 Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (47), K (28), H/G, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	–	■	■	■
79	1246 „K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 32.385.771,28 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.297.000,00 Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2a, „K2 Forte“	6gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (86), K, I	1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	–	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—	—	1,17	1,46	30	1.136	58	1.090	9	—	—	—	—	79.420.000,00 0,57	75
—	—	4,78	10,75	3.105	1.675	279	4.501	10	—	—	—	50.212	—	—
—	—	1,83	1,90	63	1.766	—	—	—	—	—	—	—	898.015,18 0,01	76
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.000,00 0,00	77
—	—	0,57	1,78	14	553	29	187	4	—	—	—	—	45.914.378,43 0,33	78
—	2,9	5,66	8,27	5.665	—	566	1.935	4	3.776 3.897	57,5 57,5	67.500 69.500	68.500	—	—
—	—	0,61	1,72	15	590	30	202	4	—	—	—	—	47.399.549,64 0,34	79
—	1,2	6,10	8,69	6.104	—	610	2.086	4	3.758 3.879	57,5 57,5	69.200 71.300	70.250	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung															
Österreich															
80	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 43.628.588,09 ⁷ Beteiligung: 99,90 % ⁹ erworben am: 10.12.2009														
1020	Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	B		B (85), K, I, A	12/2009	2009	12.258	24.321	24.321	–	■	■	■	
Spanien															
81	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Gesellschaftskapital: EUR 55.790.422,88 ⁷ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa erworben am: 12.5.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.000.000,00	(siehe Nr. 82)													
50021	Saragossa, Travesía de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	2gesch. EKZ, Tiefgarage – teilweise Erbbaurecht –	E		H/G (98), F, B, I, A	5/2020	2008/2012	217.024	120.281	120.281	–	■	■		
82	„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 129.984.962,51 ⁷ Beteiligung: 50 % erworben am: 12.5.2020 Die Gesellschaft hält 100 % an • „Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa	(siehe Nr. 81)													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung															
Schweden															
83	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 93.920.531,40 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 27.1.2016 Gesellschafterdarlehen: SEK 1.078.650.000,00														
169 79	Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13a, 13b, 13c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, H/G	3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	–	■	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—		2,35	3,29	510	1.836	—	—	—						80.065.671,03 0,58	80
—	4,0	—	—	—	—	—	—	—	4.308 4.291	58,5 58,5	83.000 81.100	82.050			
—		—	—	—	—	—	—	—						0,00 0,00	81
49,3	3,1	—	—	—	—	—	—	—	25.543 25.754	50,5 50,5	470.000 469.000	469.500			
—		4,62	5,47	48	4.570	163	4.456	10						81.961.695,78 0,59	82
—		2,51	2,32	27	2.482	160	1.361	6						117.748.412,86 0,85	83
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	61,5 61,5	224.895 223.942	224.418			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Tschechien														
84	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 215.560.448,99 ⁷ Beteiligung: 100% erworben am: 6.3.2015 (90%), 26.2.2016 (10%) Gesellschafterdarlehen: EUR 269.310.000,00	5gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (78), B, K, A, I	3/2015 2/2016	1853–1859/ 2007	13.632	59.412	59.412	—	■	■	■
11000	Prag, Na Poříčí 1079 / 3 a, „Palladium“													
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 1.1.6 „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 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.

⁷ Bilanzielles Eigenkapital.

⁸ Wirtschaftliche Beteiligungsquote, bis auf einen geringen Festbetrag an den Mitgesellschafter, 100 %.

⁹ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

¹⁰ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR ⁵	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—		7,09	2,34	24	7.068	—	—	5					288.562.263,97 2,08	84
—	1,6	—	—	—	—	—	—	—	33.353 33.259	46,5 46,5	612.000 598.000	605.000		
												3.171.736.750,62 22,85		
												10.039.215.024,31 72,34		

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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





Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	10.039.215.024,31	72,34

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2020)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				441.603.035,89	3,18
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	3.203,66	3.445,90	64.620,43	2.824.558.951,58	20,35
Zwischensumme				3.266.161.987,47	23,53

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2020 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.



1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	34.775.355,17		292.784.359,27	2,11
davon Betriebskostenvorlagen		8.638.157,76		
davon Mietforderungen		9.669.816,98		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	102.789.266,04		877.122.349,17	6,32
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		789.386,67	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			118.215.661,14	0,85
• bei Immobilien		102.283.149,08		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	13.540.250,12	15.932.512,06		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	3.753.511,58		86.327.467,44	0,62
davon Forderungen aus Anteilumsatz		29.222.286,51		
davon aus Sicherungsgeschäften		10.106.893,98		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–33.800.176,44		–104.700.176,44	–0,75
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–219.777,42		–176.711.917,85	–1,27
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–27.224.824,62		–105.973.107,55	–0,76
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–6.003.540,74		–19.481.426,21	–0,15
davon aus Anteilumsatz		–2.537.328,84		
davon aus Sicherungsgeschäften		–2.693.781,35		
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	1.492.694,44		–395.221.251,90	–2,85
Zwischensumme			573.151.343,74	4,13
Fondsvermögen (netto)			13.878.603.355,52	100,00
Anteilwert (EUR)				92,29
Umlaufende Anteile (Stück)				150.378.254

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	766.000.000,00	1.083.766.591,03	1.067.076.635,48	16.689.955,55
SEK	4.720.000.000,00	222.803.148,77	224.666.879,06	-1.863.730,29
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.306.569.739,80	1.291.743.514,54	14.826.225,26

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	388.191,15	385.422,20

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	3.459.844,39	6.228.794,23
Summe	3.459.844,39	6.228.794,23

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 30.9.2020 ¹	
Britisches Pfund	GBP 0,9068
Polnischer Zloty	PLN 4,5329
Schwedische Krone	SEK 10,4938

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

Devisenkursicherung

	GBP	PLN	SEK
Vermögenswerte in Landeswährung in Mio. (brutto)	410,5	0,0	1.235,6
• davon Kredite in %	7,2	0,0	0,0
• davon Devisentermingeschäfte in %	90,2	0,0	98,5
• davon ungesichert in %	2,6	100,0	1,5
Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	3,4	0,4	1,7
Währungsrisiko			
• Offene Währungspositionen (in TEUR)	12.338,8	54.492,6	3.434,1
• Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	0,09	0,39	0,02



1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite

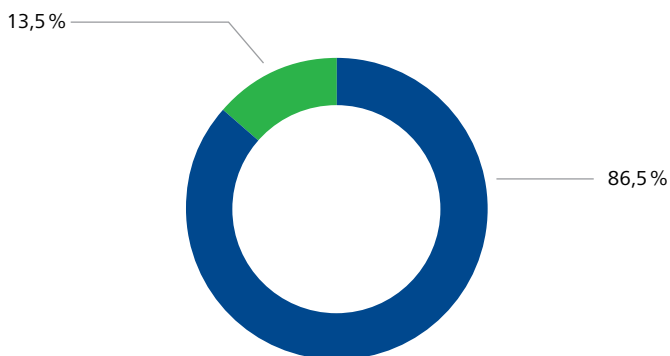
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen.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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2020 bis 30.9.2020 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,41 %
Durchschnittsrendite	-0,33 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,9 Jahre

Struktur der Liquiditätsanlagen

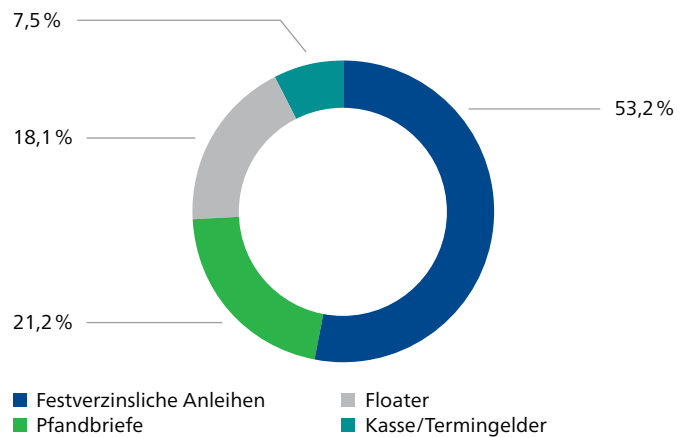


100 % = EUR 3.266,2 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 23,5 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 13.878,6 Mio.

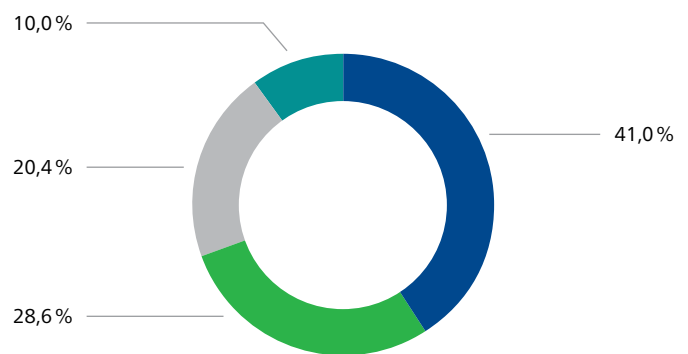
	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	441,6	—	-0,16 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.824,6	1,02 %	—

¹ Performance seit 1.4.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



- AAA: Beste Qualität, geringes Ausfallrisiko.
- AA: Hohe Qualität, aber etwas größeres Risiko als die Spitzengruppe.
- A: Gute Qualität, viele gute Investmentattribute, aber auch Elemente, die sich bei veränderter Wirtschaftsentwicklung negativ auswirken können.
- BBB: Bietet hinreichenden Schutz vor Zahlungsausfall, allerdings können widrige Wirtschaftsbedingungen oder sich ändernde Verhältnisse die Fähigkeit des Schuldners schwächen, finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

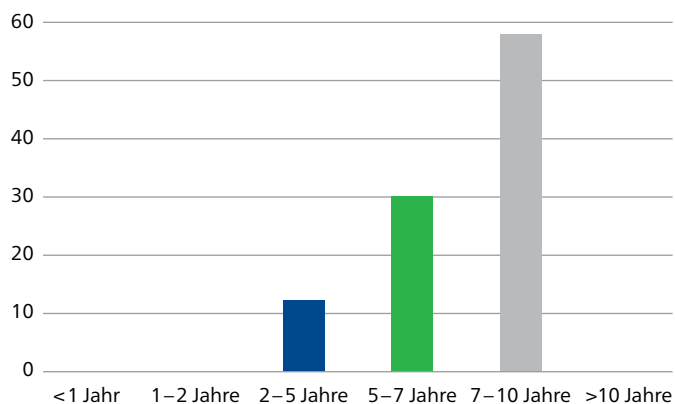
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	243.545	2,1
EUR-Kredite (Inland)	10	0,0
GBP-Kredite ²	34.652	0,4
Summe³	277.355	2,5

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2020 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 57.000, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



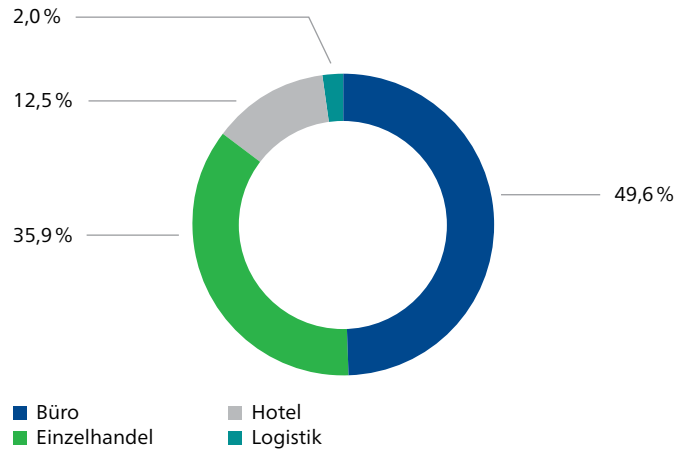
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.422,3	12,9
Hamburg	1.421,9	12,9
München	1.660,8	15,0
Rhein-Main	245,9	2,2
Rhein-Ruhr	316,8	2,9
Stuttgart	275,4	2,5
Sonstige deutsche Städte	805,7	7,3
Deutschland gesamt	6.148,8	55,7
Belgien	68,7	0,6
Finnland	303,2	2,7
Frankreich	1.392,9	12,6
Großbritannien	452,7	4,1
Irland	221,2	2,0
Luxemburg	138,8	1,3
Niederlande	291,5	2,6
Österreich	282,6	2,6
Polen	683,6	6,2
Schweden	224,4	2,0
Spanien	234,7	2,1
Tschechien	605,0	5,5
Ausland gesamt	4.899,3	44,3
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	11.048,1	100,0

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹



Immobilienvermögen (brutto) in EUR

Büro	5.483,6 Mio.
Einzelhandel	3.966,8 Mio.
Hotel	1.382,6 Mio.
Logistik	215,1 Mio.
Gesamt	11.048,1 Mio.

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

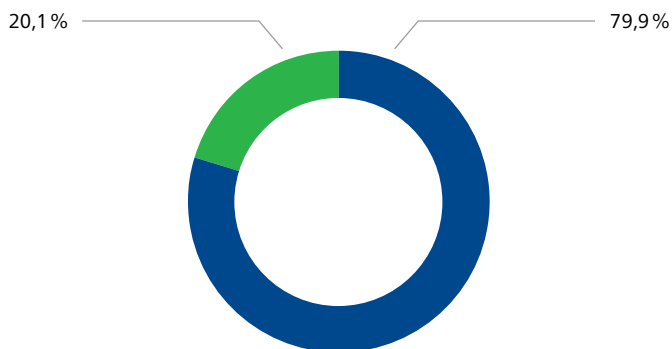


Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	0,6	1,0	0,0	—	0,0	0,0	0,1	0,2
2020	4,4	2,6	4,7	0,1	—	14,3	1,3	1,5	3,8
2021	5,8	7,1	14,5	—	—	13,8	19,3	9,0	8,1
2022	11,1	0,5	13,2	8,7	10,6	6,1	21,3	20,6	12,9
2023	14,6	4,7	3,0	3,8	10,7	11,9	7,2	8,1	10,9
2024	15,5	3,8	2,5	22,5	1,8	31,2	7,2	23,8	14,7
2025	8,8	4,8	12,0	5,7	—	16,8	12,6	7,1	9,0
2026	4,9	0,7	2,9	6,4	—	1,1	10,1	6,7	5,1
2027	4,5	3,8	21,1	—	—	2,4	8,9	2,9	6,1
2028	3,9	41,7	3,3	—	—	—	2,2	0,4	3,8
2029	4,5	29,8	—	2,8	—	0,3	0,1	0,5	3,4
2030+	22,1	—	21,9	50,0	76,9	2,0	9,7	19,3	22,0

¹ Jahresnettomiettertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)¹



- Sonstige
- Die zehn größten Mieter

Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Hotel	10,2
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	5,8
Dienstleistungen	2,2
Versorger / Telekommunikationsunternehmen	1,9

¹ Jahresnettomiettertrag.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	29,8	65,2	76,5	96,8	66,7	82,8	26,4	35,9	42,1
Handel / Gastronomie	39,2	24,9	5,0	2,0	1,0	4,1	60,7	50,2	34,4
Hotel	17,8	—	11,4	—	24,6	—	5,2	6,5	13,0
Kfz	4,4	4,0	2,2	0,8	2,3	8,6	1,8	5,1	4,0
Industrie (Lager, Hallen) ²	5,7	5,2	0,8	0,1	1,6	3,3	0,4	0,6	3,6
Wohnen	1,3	—	2,9	—	—	—	—	—	1,1
Freizeit	0,5	—	—	—	—	—	5,0	0,3	0,7
Andere	1,3	0,7	1,1	0,3	3,8	1,2	0,6	1,4	1,3

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Industrie (Lager, Hallen) ³	4,4	0,0	20,4	7,9	23,4	19,2	33,6	23,8	6,0
Handel / Gastronomie	6,1	0,0	14,8	38,1	0,0	0,0	4,1	1,8	5,0
Freizeit	3,3	—	—	—	—	—	3,9	0,0	3,4
Kfz	2,4	0,0	15,7	0,0	1,0	2,3	2,1	2,3	3,1
Büro	1,1	0,0	6,6	0,0	22,6	3,2	0,0	0,1	2,9
Wohnen	2,1	—	1,5	—	—	—	—	—	1,9
Hotel	0,0	—	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	2,9	1,4	0,0	1,8	13,0	2,3	0,0	18,9	5,3
Vermietungsquote	96,8	100,0	93,6	99,2	83,8	96,6	97,2	98,5	96,6

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	92,29
Umlaufende Anteile (Stück)	150.378.254

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.

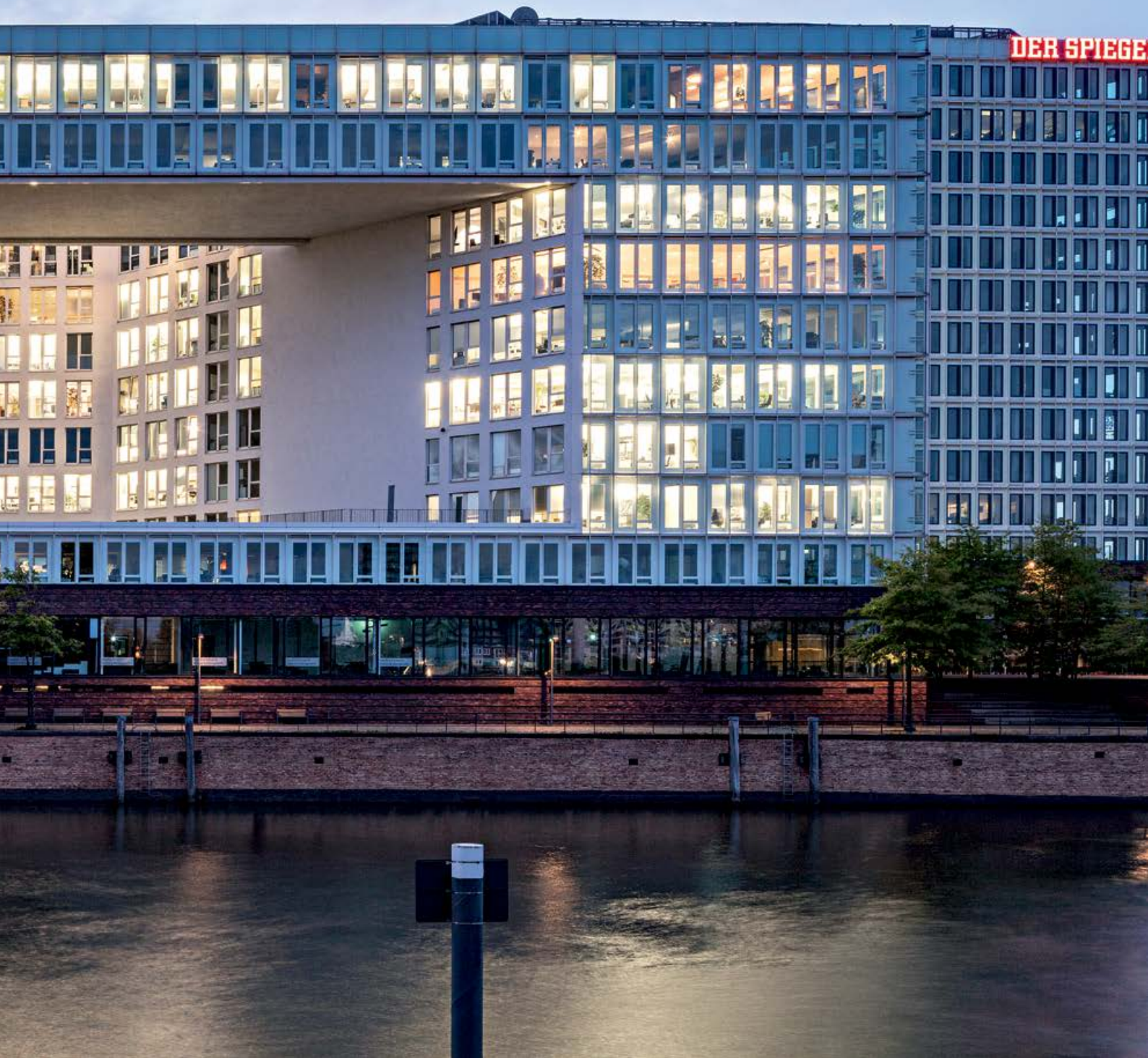
Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung der von Thomson Reuters und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

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.





3 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel:
EUR 113,552 Mio.
(Stand: 31.12.2019)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 18.464 Mio.
(Stand: 31.12.2019)

Geschäftsführung

Jörn Stobbe (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann (seit 1.7.2020)
Volker Noack

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.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2020)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(bis 30.6.2020)

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst
(bis 30.06.2020)

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.06.2020)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.06.2020)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(seit 1.7.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2020)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(seit 1.7.2020)

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Ing. Florian Dietrich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Riedstadt
Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Heiko Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

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

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(seit 1.7.2020)

M.Sc. / Dipl.-Ing. Tobias Neuparth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2020)

Eberhardt Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

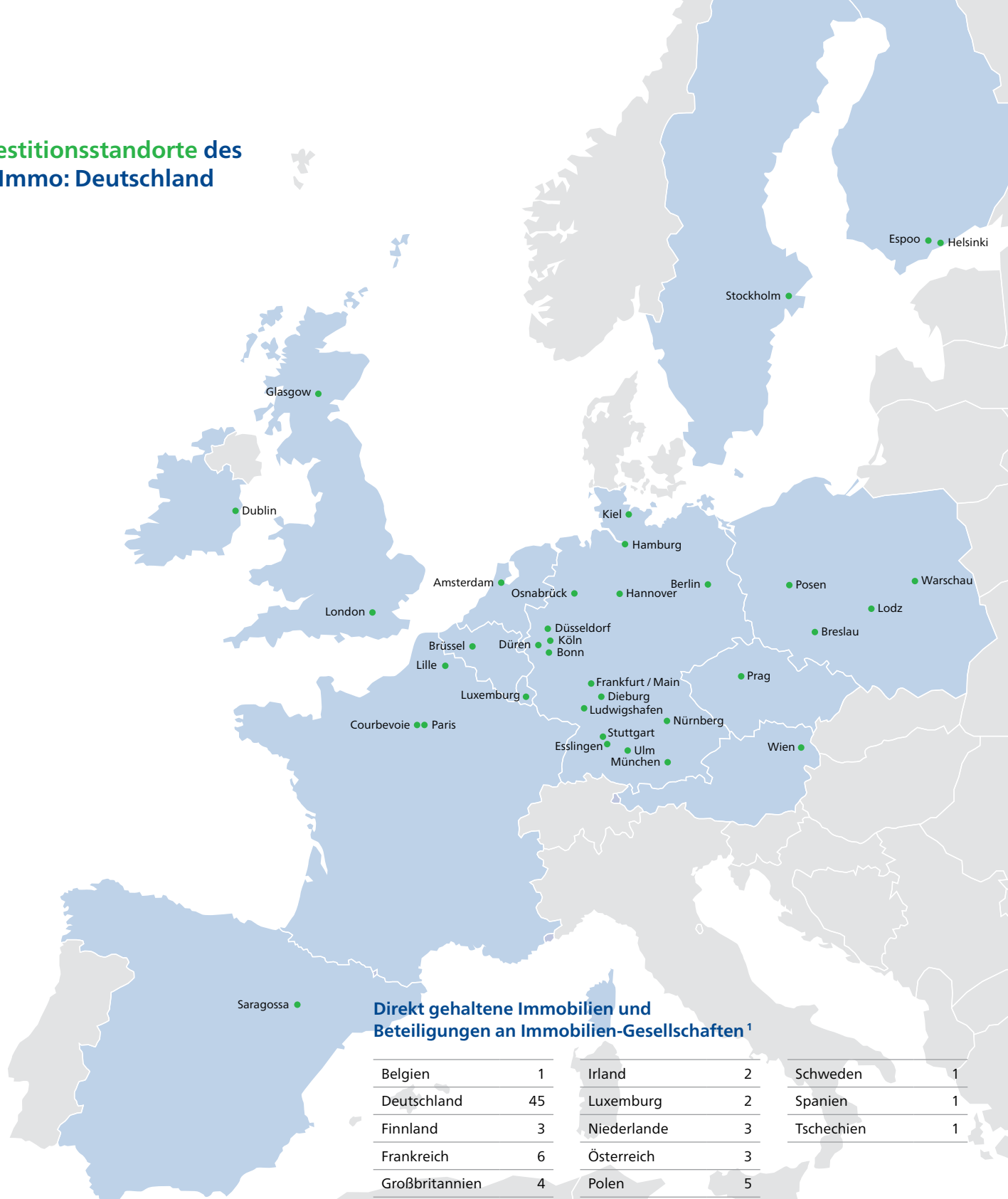
Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg
(bis 30.6.2020)

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

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



Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	1	Irland	2	Schweden	1
Deutschland	45	Luxemburg	2	Spanien	1
Finland	3	Niederlande	3	Tschechien	1
Frankreich	6	Österreich	3		
Großbritannien	4	Polen	5		

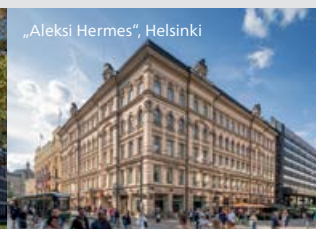
¹ Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft aufgeführt. Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, werden nicht aufgeführt. Die Darstellung kann somit von der Vermögensaufstellung Teil I abweichen.



„Louvre“, Paris



Holzmarkt 1, Köln



„Aleksi Hermes“, Helsinki



„EKLA Business“, Lille



Rosenheimer Straße 112–114, München



„Puerto Venecia“, Saragossa



„Grand Central“, Paris



„Euro Plaza IV“, Wien



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

www.union-investment.de/realestate

000119 11.20 / 1.000