

# Unilmmo: Europa

Halbjahresbericht zum 31. März 2020

 **Union  
Investment**



## Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551		
ISIN: DE0009805515		
<b>Kennzahlen zum</b>	<b>31.3.2020</b>	<b>30.9.2019</b>
Fondsvermögen (netto)	EUR 13.429,8 Mio.	EUR 12.804,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1)</sup>	EUR 13.282,5 Mio.	EUR 12.646,6 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 5.629,4 Mio.	EUR 5.461,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup>	EUR 7.653,1 Mio.	EUR 7.185,4 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	38	37
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	56 <sup>3)</sup>	42 <sup>4)</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5)</sup>	EUR 1.674,4 Mio.	EUR 1.779,4 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 2.492,9 Mio.	EUR 2.508,9 Mio.
Freie Liquidität	EUR 818,5 Mio.	EUR 729,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	16,1 %	15,2 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,2 %	96,3 %
Ausgabepreis	EUR 57,18	EUR 58,05
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 54,46	EUR 55,29
<b>Sonstige Kennzahlen</b>		
Ankäufe <sup>6)</sup>	17 <sup>7)</sup>	8 <sup>8)</sup>
Verkäufe <sup>6)</sup>	0 <sup>7)</sup>	2 <sup>8)</sup>
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 815,3 Mio. <sup>7)</sup>	EUR 534,6 Mio. <sup>8)</sup>
Ausschüttungsstichtag	—	12.12.2019
Ausschüttung je Anteil	—	EUR 1,50 <sup>8)</sup>
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)	—	EUR 0,3000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	—	EUR 0,0750

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

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

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

<sup>4)</sup> Davon fünf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

<sup>6)</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 15.

<sup>7)</sup> Zeitraum 1.10.2019 – 31.3.2020.

<sup>8)</sup> Zeitraum 1.10.2018 – 30.9.2019.

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

# Halbjahresbericht\*

zum 31. März 2020 des **Unilmmo**: Europa

## Inhalt

<b>1 Bericht der Geschäftsführung</b> . . . . .	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr . . . . .	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte . . . . .	5
1.1.2 Risikobericht . . . . .	8
1.1.3 Anteilwert. . . . .	10
1.1.4 Fondsvermögen (netto) . . . . .	10
1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften . . . . .	11
1.1.6 Immobilienaktivitäten . . . . .	11
1.2 Ausblick . . . . .	14
1.3 Zahlen, Daten, Fakten . . . . .	19
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung . . . . .	20
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung. . . . .	21
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I . . . . .	24
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II . . . . .	50
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III . . . . .	50
1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite . . . . .	52
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen . . . . .	54
<b>2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b> . . . . .	57
<b>3 Organe</b> . . . . .	60



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

Fotos in diesem Bericht:  
Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“ (Irland)

\* Zeitraum 1.10.2019–31.3.2020

# 1 Bericht der Geschäftsführung



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das erste Geschäftshalbjahr 2019/2020 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten Fonds liegt zum 31.3.2020 bei 2,3 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2019) hatte der Anlageerfolg des Unilmmo: Europa 2,7 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im ersten Geschäftshalbjahr ein Netto-Mittelzufluss von EUR 815,3 Mio. Das Fondsvermögen (netto) stieg gegenüber dem Beginn des ersten Geschäftshalbjahres von EUR 12.804,4 Mio. auf EUR 13.429,8 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 818,5 Mio., was 6,1 % des Fondsvolumens (netto) entspricht.

Um den Anlegern, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell sehr niedrigen Liquiditätsverzinsung, auch weiterhin eine attraktive Performance bieten zu können, wurde die Ausgabe neuer Anteile für den Unilmmo: Europa zuletzt auf einen Kontingenzzeitraum vom 3.2.2020 bis 28.2.2020 begrenzt. Die Ausgabe neuer Anteile ist erst wieder vorgesehen, wenn ein signifikanter Abbau der Liquidität, insbesondere durch die Akquisition von geeigneten Immobilien, erfolgt ist.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr durch den Erwerb von elf Logistikobjekten und einem 50 %-Anteil eines bereits im Fondsportfolio befindlichen Büroobjektes weiterentwickelt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 682,6 Mio.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit 94 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 19 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von rund 66,2 % seines Immobilienvermögens in Europa auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (59,8 %), Einzelhandel (28,9 %) und Hotel (8,4 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,2 %. Wir sind zuversichtlich, die Vermietungsquote auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Anlageobjekte und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten auf diesem hohen Niveau stabilisieren zu können. In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 5.6.2019 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Europa mit der guten Ratingnote „a+<sub>AIF</sub>“ ausgezeichnet. In dem Rating wurde insbesondere die konstante Entwicklung des Immobilienportfolios und die Finanzstruktur des Fonds herausgestellt.

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

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019/2020 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf alle Lebensbereiche sind allgegenwärtig. In nahezu allen Ländern setzen die Regierungen vorübergehend auf strenge Beschränkungen des sozialen Lebens. Gleichzeitig wurden staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die von der Pandemie betroffenen Unternehmen verabschiedet. Auch ein Teil unserer Mieter ist von Ertragsausfällen betroffen. Eine der wichtigsten Aufgaben im Bestandsmanagement von Immobilien ist die Sicherstellung der Mieteinnahmen für die Anleger unseres Offenen Immobilienfonds. Dafür wurden bereits Gespräche mit den Mietern geführt und Lösungsansätze entwickelt. In Deutschland hat die Regierung

neben staatlichen Stützungsmaßnahmen klar Stellung bezogen: Vermieter müssen unter gewissen Voraussetzungen auf den Wunsch nach Mietstundungen eingehen. Noch ist die Datenbasis bezüglich der aus unterschiedlichen Gründen bisher noch nicht geleisteten Mietzahlungen zu gering, um genauere Effekte abschätzen zu können. Grundsätzlich ist das Portfolio des Unilmmo: Europa für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können und in einer Aufschwungsphase wieder auf Vorkrisen-Niveau zurückzukehren. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens über die gewohnten Medien informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

## 1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

### 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Mehrzahl der internationalen Immobilienmärkte hat sich im Verlauf des Jahres 2019 positiv entwickelt. vielerorts konnten rückläufige Leerstandsdaten und steigende Spitzenmieten beobachtet werden. Auch die Investorennachfrage nach Gewerbeimmobilien blieb weiterhin hoch, sodass das globale Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen ist. Die Anfangsrenditen sind, insbesondere in Europa, noch einmal etwas gefallen.

#### Europäische Büromärkte

Die Büroimmobilienmärkte in Europa setzten im Jahr 2019 ihren Aufwärtstrend weiter fort. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen bei gleichzeitig überwiegend moderaten Neubaufertstellungen führte an fast allen Standorten zu fallenden Leerstandsdaten. Besonders deutlich war der Rückgang der Leerstandsrate in

Amsterdam, Lissabon und Madrid. Die begrenzte Verfügbarkeit von modernen Flächen in zentralen Lagen spiegelte sich auch in der Entwicklung der Bürospezialmieten wider. Diese lagen am Ende des vierten Quartals 2019 im Durchschnitt der europäischen Standorte um 3,7 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals. Besonders hoch war das Mietpreiswachstum in Amsterdam, Madrid und Paris. Auch in London stiegen die Mieten trotz der Unsicherheiten durch den bevorstehenden Brexit.

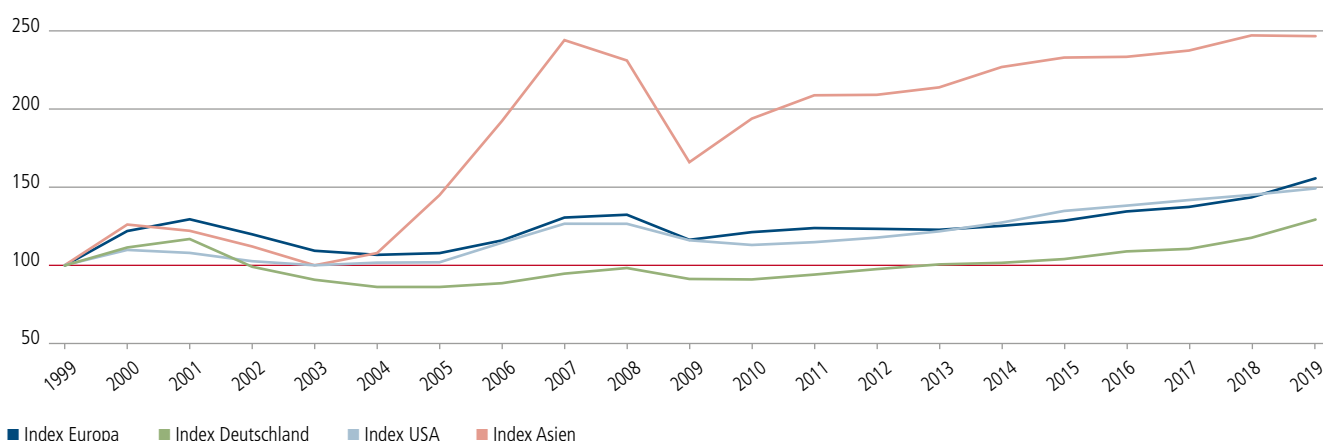
#### Deutsche Büromärkte

Auf den fünf größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München blieb die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten zwölf Monaten unverändert hoch. Der summierte Flächenumsatz der Immobilienhochburgen zeigte im Vergleich zum Vorjahr eine leicht positive Entwicklung. Aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs fiel die durchschnittliche Leerstandsrate an den Top-5-Standorten um 70 Basispunkte auf 3,7 %. Berlin, Hamburg und München waren im Jahr 2019 mit Werten zwischen 1,8 % und 3,0 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Infolge der hohen Flächennachfrage stiegen die Spitzenmieten im Schnitt über die fünf Standorte im Zwölf-Monats-Vergleich um durchschnittlich 4,6 %.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die meisten europäischen Standorte profitierten von niedrigen oder weiter rückläufigen Arbeitslosenquoten und einer guten Nachfrage der Konsumenten. In gut positionierten Shopping-Centern sowie in den städtischen 1a-Lagen gab es eine robuste Flächennachfrage seitens der Einzelhändler. Dämpfend auf die Stimmung wirkte sich aber weiterhin das Wachstum des Online-

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



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

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



handels aus. Allerdings haben mittlerweile viele stationäre Händler einen eigenen Online-Vertriebskanal etabliert. Steigende Einzelhandelsspitzenmieten konnten auf Jahressicht u. a. in Budapest, Lyon und Prag beobachtet werden. In den meisten Metropolen zeigten sich die Einzelhandelsmieten stabil, insbesondere in einigen belgischen, britischen und niederländischen Städten wurden jedoch rückläufige Einzelhandelsmieten registriert.

Die gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen seitens der Händler sowie die hohe Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten haben dazu geführt, dass sich die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen – trotz der wachsenden Konkurrenz durch den Onlinehandel – in den großen deutschen Metropolen im Jahresverlauf 2019 stabil entwickelt haben.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im Jahr 2019 insgesamt positiv. Während sich die Zimmerauslastung auf dem Niveau des Vorjahres stabil zeigte, stiegen die Zimmerpreise um durchschnittlich 1,6 %. Vor diesem Hintergrund konnte auch beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 1,7 % erzielt werden. Besonders erfreulich entwickelte sich der Wiener Hotelmarkt, wo die stetig wachsende Nachfrage durch internationale Touristen für einen Anstieg des RevPAR um 8,7 % sorgte. Auch in London und Paris wurden steigende RevPAR-Werte registriert, während in Amsterdam und Warschau leicht rückläufige Zimmererlöse verbucht wurden.

Die deutschen Hotelmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zeigten im Jahr 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. Obwohl sich die Zimmerbelegungsrate gegenüber dem Vorjahr nur in Berlin leicht verbesserte, konnten alle fünf großen deutschen Hotelmärkte steigende Zimmerpreise verbuchen. Im Schnitt lag das Wachstum bei 2,6 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös im Mittel über die fünf Standorte um 1,2 %, wobei insbesondere in Düsseldorf ein deutliches Plus von 7,5 % registriert wurde. Frank-

furt/Main und Hamburg hingegen mussten fallende Zimmererlöse hinnehmen. München blieb nach wie vor der teuerste deutsche Hotelmarkt, der RevPAR entwickelte sich dort im Jahresvergleich stabil.

### Außereuropäische Immobilienmärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte haben sich im Jahresverlauf 2019 ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist im Vergleich zum vierten Quartal 2018 zwar aufgrund der erhöhten Fertigstellung von neuen Büroflächen geringfügig um zehn Basispunkte angestiegen und lag Ende Dezember 2019 bei 9,8 %, die Spitzenmietpreise stiegen aber im gleichen Zeitraum durch die nach wie vor hohe Nachfrage dennoch um durchschnittlich 2,7 %. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren u. a. in Austin (Texas), San Francisco (Kalifornien) und Seattle (Washington) festzustellen.

Die politischen Unsicherheiten in Verbindung mit einem schwächeren Wirtschaftsausblick haben die Aussichten auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt etwas getrübt. Die Leerstandsrate stieg bedingt durch eine weiterhin hohe Bautätigkeit im Vergleich zum Jahresende 2018 um 80 Basispunkte auf jetzt 15,9 % an. Die erzielbaren Spitzenmieten sind dementsprechend im Jahresvergleich erneut zurückgegangen.

In Sydney hat das geringe Neubauvolumen im Jahr 2019 in Verbindung mit der robusten Nachfrage nach Büroflächen zu einem Rückgang der Leerstandsrate geführt. Im Vergleich zum vierten Quartal 2018 fiel die Leerstandsrate um 0,9 Prozentpunkte auf 3,7 %. Diese Entwicklung führte im Jahresvergleich zu einem Mietpreiswachstum von 5,1 %.

In Tokio führte die anhaltend hohe Flächennachfrage – vor allem seitens Unternehmen aus der Technologiebranche – zu einer sehr positiven Entwicklung auf dem Büromarkt. Die Leerstandsrate lag am Ende des vierten Quartals 2019 bei nur noch 0,2 % und ist somit im Jahresvergleich um 0,3 Prozentpunkte gefallen. Vor diesem Hintergrund stiegen die Büromieten im Vergleich zum Jahresende 2018 um 8,0 %.



## Immobilien-Investitionsmärkte

Vor dem Hintergrund der geringen Renditen risikofreier Kapitalanlagen und der günstigen Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen war die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien seitens der internationalen Immobilieninvestoren im Jahr 2019 nach wie vor hoch. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 717 Mrd. 6,4 % über dem bereits sehr guten Ergebnis des Vorjahres.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde im Jahr 2019 auf dem amerikanischen Kontinent registriert. Hier wurden bis zum Jahresende etwa EUR 311 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was im Jahresvergleich einem Anstieg um 16,6 % entspricht.

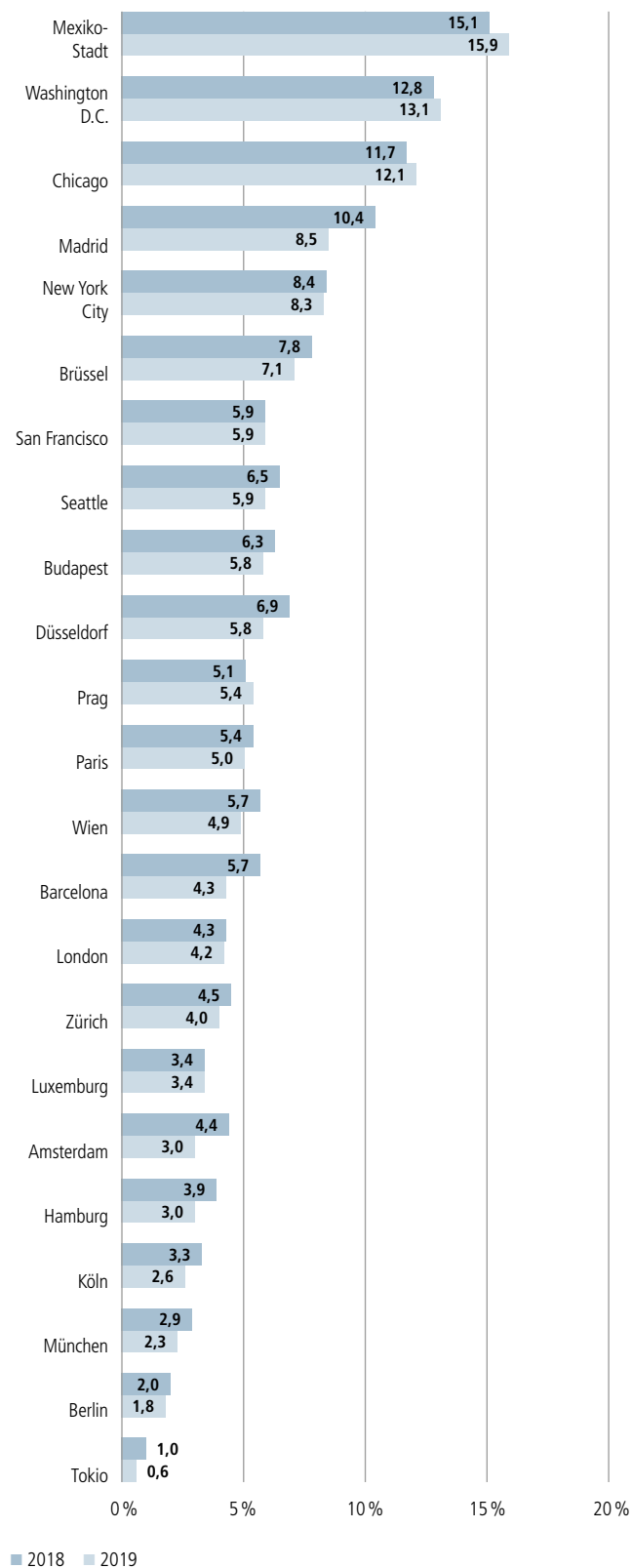
In Europa erreichte das Transaktionsvolumen einen Wert von rund EUR 253 Mrd., womit es um 3,4 % geringer ausfiel als im Vorjahr. In Deutschland lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2019 bei rund EUR 69,5 Mrd. und machte somit rund ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Gegenüber dem Jahr 2018 war somit ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 15,2 % zu beobachten.

In der Region Asien-Pazifik wurden rund EUR 152 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Vergleich zum Jahr 2018 konnte hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 5,6 % verzeichnet werden.

## Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums führten die geldpolitische Wende der wichtigsten Notenbanken sowie die Beruhigung bei den handelspolitischen Spannungen zwischen den USA und China zu deutlichen Kursanstiegen in allen Anlageklassen. Zusätzlich unterstützte die Hoffnung auf eine Beschleunigung der globalen Wachstumsdynamik diese Entwicklung. Der Ausbruch des neuartigen Coronavirus in China schien das Erreichen neuer Allzeithochs an den Kapitalmärkten zu Beginn des Jahres 2020 nur kurzzeitig zu unterbrechen. Dann führten jedoch die rasante Ausweitung der Virusinfektionen und die daraufhin ergriffenen Notfallmaßnahmen in vielen Ländern zu einem Einbruch an den Börsen.

## Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unimmo: Europa (in %)



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

Die weitgehenden Einschränkungen des täglichen Lebens werden im Jahr 2020 mit großer Wahrscheinlichkeit eine globale Rezession zur Folge haben. Daher haben viele Regierungen parallel begonnen, Maßnahmen einzuleiten, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie abzumildern. In den USA wurde ein Konjunkturpaket in Höhe von USD 2.000 Mrd. verabschiedet und auch in Deutschland summieren sich verschiedene Unterstützungsmaßnahmen zum Berichtsstichtag bereits auf mehr als EUR 1.000 Mrd. Darüber hinaus haben die großen Zentralbanken weltweit ihre Geldpolitik deutlich gelockert. In den USA hat die Notenbank Fed die Leitzinsen zweimal außerplanmäßig um insgesamt 1,5 Prozentpunkte gesenkt und wieder begonnen, Anleihen anzukaufen. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) stockte ihre Anleihekäufe deutlich auf und erleichterte die Rahmenbedingungen für Geschäftsbanken bei der Kreditvergabe an den Unternehmenssektor.

Die Sorge um die Konjunktur führte an den Rentenmärkten zunächst zu fallenden Renditen der als sicher geltenden Staatsanleihen. Aufgrund der enormen Verunsicherung erhöhten sich die Risikoaufschläge auf Staatsanleihen aus Peripherieländern und auf Unternehmensanleihen deutlich. Zusätzlich kam es zu ungewöhnlichen Marktverwerfungen. Durch die genannten geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen gelang es zum Ende des Berichtszeitraums, die Märkte zu stabilisieren. Die systemischen Risiken konnten weitgehend minimiert werden, allerdings bleiben die hohen konjunkturellen Risiken bestehen. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verloren europäische Staatsanleihen

im Berichtszeitraum 2,6 % an Wert. US-Staatsanleihen verteuerten sich gemessen am JP Morgan US Global Bond Index hingegen um 8,0 %. Unternehmensanleihen tendierten lange Zeit seitwärts bis leicht freundlich. Der ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verzeichnete aufgrund der hohen Verluste im März 2020 jedoch letztlich ein Minus von 6,5 %.

### 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 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 Anteilspreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Europa 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: Europa wird im Wertpapierfondsspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, 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. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

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



## Währungsrisiken

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

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

## Sonstige Marktpreis-/Immobilienrisiken

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

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, 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.

## Entwicklung des Unilmmo: Europa

	31.3.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	5.629,4	5.461,2	+ 168,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1)</sup>	5.222,2	4.867,9	+ 354,3
Liquiditätsanlagen	2.492,9	2.508,9	- 16,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.759,5	1.656,1	+ 103,4
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.674,2	1.689,8	- 15,6
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>13.429,8</b>	<b>12.804,4</b>	<b>+ 625,4</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	246,6	231,6	+ 15,0

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

## 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: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

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

## 1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Europa-Anteils beträgt zum 31.3.2020 EUR 54,46, der Ausgabepreis EUR 57,18. Unter Berücksichtigung der am 12.12.2019 erfolgten Endaus-schüttung in Höhe von EUR 1,50 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 auf EUR 0,67 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,3 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

## 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 231.587.552 am 30.9.2019 auf 246.578.921 per 31.3.2020 zu.

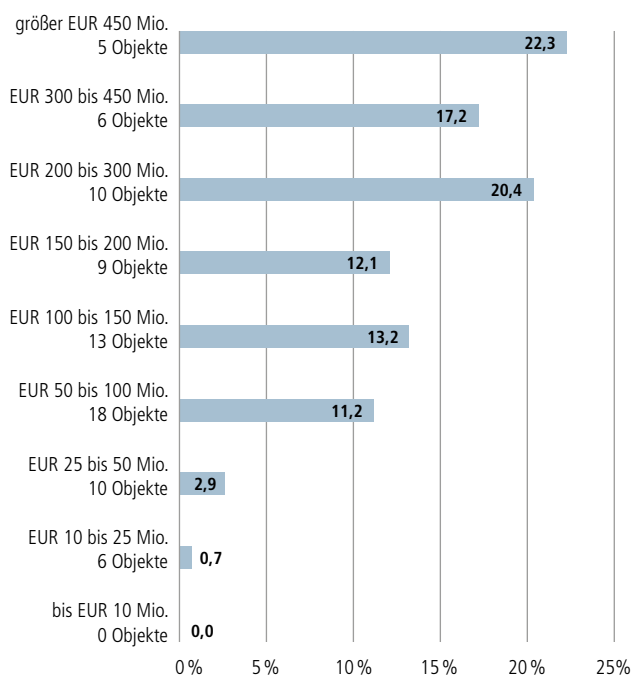
Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 17.270.096 Anteile im Wert von EUR 939,6 Mio. ausgegeben und 2.278.727 Anteile im Wert von EUR 124,4 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 12.12.2019 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 347,4 Mio. wurden EUR 241,6 Mio. oder 69,5% wieder in Unilmmo: Europa-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 815,3 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.804,4 Mio. auf EUR 13.429,8 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 4,9%.

### 1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

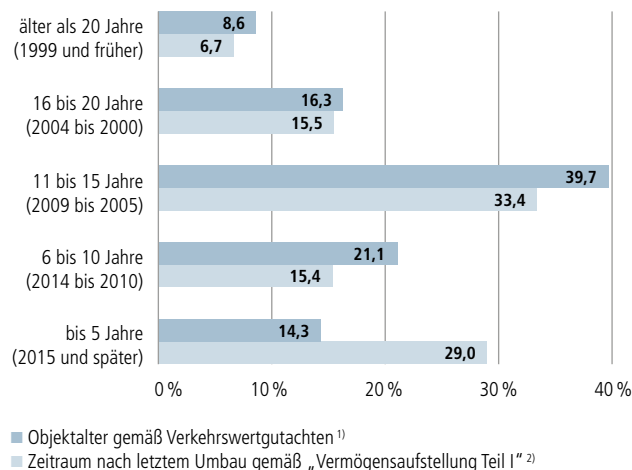
Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg im Berichtszeitraum um 3,1% von EUR 5.461,2 Mio. auf EUR 5.629,4 Mio. Es setzt sich zum 31.3.2020 aus 38 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 56 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 5.222,2 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immo-

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



<sup>1)</sup> Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive 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 %)



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

bilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 163,3 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 5.481.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres von insgesamt 2.131.081 m<sup>2</sup> auf 2.294.710 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,2% des Miet-ertrages oder 95,5% der Gesamtnutzfläche.

Bei der nachfolgenden Immobilie hat sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderung ergeben:

#### Unterschleißheim, „IT-Port“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch ein Neuaufmaß der Immobilie um 589 m<sup>2</sup>.

### 1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum erfolgte der wirtschaftliche Übergang von sieben Logistikobjekten und -projekten in Deutschland, Frankreich und Österreich. Zudem konnte der Zukauf eines 50%-Anteils eines bereits im Fondsportfolio befindlichen Büroobjektes in Großbritannien realisiert werden. Das Gesamtvolumen (auf Basis aktueller Verkehrswerte Bautenstand bei Projekten) dieser Ankäufe beträgt EUR 440 Mio. Des Weiteren erfolgte der rechtliche Übergang von vier deutschen Logistikprojekten. Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe realisiert.



## Immobilienentwicklungen

### Amsterdam, „Y-Towers Hotel“ und „Y-Towers Wohnen“

Am 6.9.2019 wurde der Ankauf des projektierten Gebäudekomplexes „Y-Towers“ in Amsterdam (Niederlande) beurkundet. Im dynamisch wachsenden Stadtteil Overhoeks entstehen in unmittelbarer Wassernähe zwei Türme mit einer ober- und unterirdischen Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 106.000 m<sup>2</sup>. Der 33-geschossige Hotelturm „Y-Towers Hotel“ wird das höchste Gebäude in Amsterdam-Noord und der Standort eines Kongresshotels der Marke Maritim mit 579 Zimmern sein. Im benachbarten Wohnturm „Y-Towers Wohnen“ sind 174 Wohnungen geplant. In den unteren zehn Etagen dieses Turms werden zudem Serviced Apartments auf einer Gesamtfläche von rund 4.200 m<sup>2</sup> eingerichtet. Hinzu kommen 605 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Das Projekt soll bis zum Ende des Jahres 2022 fertiggestellt werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.9.2019.

### Hamburg, „Fleetinsel“

Nachdem der Pachtvertrag um 25 Jahre verlängert wurde, wird das 1992 auf der Fleetinsel erbaute Steigenberger Hotel Hamburg derzeit umfassend modernisiert. Der Umbau und die Renovierung aller 234 Zimmer, der öffentlichen Bereiche und der haustechnischen Anlagen werden bei laufendem Hotelbetrieb realisiert. Auf dem Dach erhält das Hotel zusätzlich eine Roof-Top-Bar. Das Investitionsvolumen des Fonds liegt im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Die Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage haben bereits im Sommer 2019 begonnen. Seit November 2019 laufen die Arbeiten in dem Bereich der Hotelflächen. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für das Frühjahr 2022 geplant.

### Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“

Die im Jahr 2002 erworbene Büroimmobilie wird aktuell modernisiert und befindet sich im Status der Bestandsprojektentwicklung. Das Gebäude liegt im neunten Arrondissement, dem Finanzdistrikt von Paris (Frankreich), und bietet 33.016 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche. Eine komplette Renovierung des Konferenzentrums sowie der Gastronomiebereiche (ohne das Restaurant) fand im Jahr 2018 statt. Seit Auszug des Hauptmieters Banque de France wurde mit der Entkernung der Flächen und dem anschließenden Refurbishment der Flächen begonnen. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten im zweiten Quartal 2021 wird die Immobilie über eines der modernsten und hochwertigsten Büroflächen-Angebote im Pariser Immobilienmarkt verfügen.

## Ankäufe

### Allershausen, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“

### Eching, „Garbe-Logistikportfolio Eching“

### Ensisheim, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“

### Flechtorf, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“

### Herne, „Garbe-Logistikportfolio Herne“

### Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“

### Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“

### Mörfelden, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“

### Nettetal, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“

### Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“

### Steyr, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“

Am 12.2.2020 hat Union Investment ein Logistikportfolio erworben, aus dem 15 Immobilien in das Portfolio des Unilmmo: Europa übergehen. Der wirtschaftliche Übergang für das Objekt in Ensisheim (Frankreich) erfolgte bereits am 27.12.2019, die Objekte in Allershausen, Eching, Herne und Osnabrück wurden am 28.2.2020 in den Bestand übernommen. Weitere wirtschaftliche Übergänge erfolgten am 31.3.2020 für die Objekte in Mörfelden und Steyr (Österreich).

### London, „Watermark Place“ (Zukauf 50 %-Anteile)

Am 6.3.2020 hat Union Investment eine Immobilientransaktion in London (Großbritannien) erfolgreich abgeschlossen und rund fünf Jahre nach dem Ankauf des ersten 50 %-Anteils auch den weiteren 50 %-Anteil an der Immobilien-Gesellschaft „Watermark Place“ in der Innenstadt von London erworben. Die Büroimmobilie in der 1 Angel Lane / Upper Thames Street verfügt über rund 50.400 m<sup>2</sup> Mietfläche und bietet einen direkten Blick auf die Themse. Das Objekt wurde im Jahr 2009 errichtet und ist vollständig an die japanische Investmentbank Nomura vermietet. Zum Ausweis der außergewöhnlich hohen Nachhaltigkeitsstandards verfügt die Immobilie über eine „BREEAM Excellent“-Zertifizierung. Durch den Ankauf des zweiten 50 %-Anteils für den Unilmmo: Europa führt der Fonds nun das gesamte Objekt „Watermark Place“ in seinem Bestand. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am Tag des Erwerbs.

## Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Während des Berichtszeitraums wurden im Rahmen eines Logistikportfolios sechs Objekte in Deutschland und zwei in den Niederlanden sowie außerdem eine Büro-Projektentwicklung in Großbritannien für den Fonds erworben. Der wirtschaftliche Übergang dieser Immobilien wird erst nach dem Berichtsstichtag erfolgen.

### Garbe-Logistikportfolio / Logistrial Portfolio

Im Rahmen des Ankaufs der 15 Immobilien des Garbe-Logistikportfolios (siehe Ankäufe) sind die Objekte Nijmegen, Eindhoven, Zweibrücken sowie Kiel weder rechtlich noch wirtschaftlich im Berichtszeitraum übergegangen. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgt nach dem Berichtsstichtag zu einem späteren Zeitpunkt.

### Helsinki, „Metropolis“

Am 4.12.2018 wurde der Ankauf des im Bau befindlichen achtstöckigen Gebäudes beurkundet, in dem die Baubehörde der Stadt Helsinki ihren Sitz haben wird. Das Objekt liegt in Kalasatama, dem ehemaligen Hafengebiet von Helsinki (Finnland), das heute das größte Entwicklungsgebiet der Stadt ist. Einziger Mieter des Objektes ist die Stadt Helsinki mit einem 20-jährigen Triple-Net-Mietvertrag. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 27.500 m<sup>2</sup> und ist für 1.500 Mitarbeiter ausgelegt. Die Büroflächen sind nach dem Prinzip „new work“ als flexible Arbeitsplätze im Open-Office-Format ausgestaltet, außerdem sind Ruhezeiten für konzentriertes Arbeiten vorgesehen. Im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss befinden sich ein Restaurant / Café, der Kundenservice, Ausstellungen und Konferenzbereiche. Der Abschluss des Projekts ist für Juni 2020 geplant.

### Worms, „Mittelrheinstraße“

Ende 2018 wurde der Ankauf der zu 100 % an den Logistikdienstleister TST vorvermieteten Logistikimmobilie beurkundet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 97.000 m<sup>2</sup> entstehen ca. 50.600 m<sup>2</sup> Logistikflächen. Die Baugenehmigung wurde nach vorheriger Teilbaugenehmigung für Erd-, Tiefbau- und Gründungsarbeiten im Februar 2020 erteilt. Die Gesamtfertigstellung ist für Ende des zweiten Quartals 2020 vorgesehen.

## Vermietungssituation

Im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 verringerte sich die Vermietungsquote nach Mietertrag nur leicht um 0,1 Prozentpunkte von 96,3 % (Geschäftsjahresende 2018/2019) auf 96,2 %. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten konnten im abgeschlossenen Geschäftshalbjahr insgesamt rund 76.097 m<sup>2</sup> neu- und nachvermietet werden.

Zu den größten Einzelvermietungen zählen die Mietvertragsneuabschlüsse und -verlängerungen in den Objekten „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien), „555 Mission Street“ in San Francisco (Kalifornien / USA) und „PIXEL“ in Luxemburg-Kirchberg (Luxemburg).

In Deutschland wurden insgesamt ca. 21.300 m<sup>2</sup> neu- und nachvermietet. Davon entfallen ca. 7.100 m<sup>2</sup> auf Abschlüsse im „Limbecker Platz“ in Essen, ca. 5.100 m<sup>2</sup> in den „Köln Arcaden“ in Köln und ca. 2.200 m<sup>2</sup> im „CityQuartier Fünf Höfe“ in München.

In den europäischen und außereuropäischen Objekten wurden insgesamt ca. 54.800 m<sup>2</sup> vermietet. Neben ca. 11.000 m<sup>2</sup> in „555 Mission Street“ in San Francisco (Kalifornien / USA) konnten ca. 9.100 m<sup>2</sup> im Objekt „Magnolia Park“ in Breslau (Polen) sowie ca. 7.000 m<sup>2</sup> in „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien) neu- und anschlussvermietet werden.

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

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Sorge, dass die Weltwirtschaft, ausgelöst durch die Ausbreitung des Coronavirus, in die Rezession abrutschen wird, dominiert das Geschehen an den Kapitalmärkten. Trotz der umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Programme zur Stützung der Realwirtschaft und der Kapitalmärkte ist im Jahr 2020 nach Einschätzung von Union Investment eine tiefe globale Rezession unvermeidlich. Für die ersten beiden Quartale 2020 wird mit einem scharfen Wirtschaftseinbruch und einer darauf folgenden temporären Erholung aufgrund von Aufholeffekten gerechnet. Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf und die Dauer der Eindämmungsmaßnahmen ist aber mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Für das Gesamtjahr ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 4,6 % im Euro-Raum und 4,2 % in den USA zu rechnen. Die umfangreichen wirtschaftspolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch etwas und verbessern die mittelfristige Perspektive. Durch eine ab Mitte 2021 einsetzende nachhaltige Erholung werden die Volkswirtschaften dann voraussichtlich wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert Union Investment eine Zunahme des BIP um 1,3 % im Euro-Raum und 1,6 % in den USA.

Der Ausblick für die Kapitalmärkte gestaltet sich kurzfristig schwierig. Fest steht, dass die Pandemie und die Eindämmungs-

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

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 31.3.2020	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Objektes in % zum 30.9.2019	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Bruttosollmietertrag <sup>2)</sup> des Fonds in % zum 31.3.2020
16	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	74,31	64,99	22.875	0,51

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

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

maßnahmen weltweit zu einem Einbruch der Nachfrage geführt haben. Die Unternehmen reagieren aufgrund der wegbrechenden Umsätze mit Investitionsstopps, Gewinnwarnungen und Dividendenaussetzungen. Während diese Faktoren auf den

Kapitalmärkten lasten, erhalten sie gleichzeitig Unterstützung durch die geld- und fiskalpolitischen Stützungsmaßnahmen. Negative Auswirkungen in besonders betroffenen Branchen werden somit zumindest abgemildert.

## Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften<sup>1)</sup>

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2)</sup>
<b>Ankäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
18	Ensisheim, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	12/2019	52,1
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
39	„GARBE LogiLux d23 GmbH“, Hamburg Allershausen, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	2/2020 2/2020	— 12,7
42	„GARBE LogiLux d26 GmbH“, Hamburg Eching, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	2/2020 2/2020	— 14,8
44	„GARBE LogiLux d31 GmbH“, Hamburg Flechting, „Garbe-Logistikportfolio Flechting II“ <sup>4)</sup>	2/2020 2/2020	— 7,2
45	„Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg Herne, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	2/2020 2/2020	— 12,6
47	„GARBE LogiLux d28 GmbH“, Hamburg Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“ <sup>4)</sup>	2/2020 2/2020	— 4,7
48	„Neunundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“ <sup>4)</sup>	2/2020 2/2020	— 3,9
49	„LOGISTRAL Mörfelden L3 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	1/2020 3/2020	— 15,1
50	„Siebenundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Nettetal, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“ <sup>4)</sup>	2/2020 2/2020	— 6,9
52	„GARBE LogiLux d30 GmbH“, Hamburg Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	2/2020 2/2020	— 19,4
53	„Fünfundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Steyr, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	3/2020 3/2020	— 27,4
55	„LOGISTRAL Eindhoven L5 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>3)</sup>	1/2020	—
56	„LOGISTRAL Nijmegen L2 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>3)</sup>	1/2020	—
57	„LOGISTRAL Zweibrücken L1 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>3)</sup>	1/2020	—
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>			
78	„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London <sup>3)</sup>	2/2020	—
79	„Watermark Place Oxford One Investment Limited“, St. Helier London, „Watermark Place“ (Zukauf 50 %-Anteile)	3/2020 3/2020	— 285,9
<b>Verkäufe</b>			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			

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

<sup>2)</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine

Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Kaufpreis/Verkehrswert ausgewiesen.

<sup>3)</sup> Die Gesellschaft hält noch keine Immobilie. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt in den Bestand des Fonds übergehen.

<sup>4)</sup> Der rechtliche Übergang ist bereits erfolgt. Der wirtschaftliche Nutzen-Lasten-Übergang wird erst nach dem Berichtsstichtag stattfinden. Der wirtschaftliche Nutzen-Lasten-Übergang, der noch im Bau befindlichen Objekte, wird erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.



## 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 ge-

hört 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 CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, 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](http://www.nachhaltige-immobilien-investments.de).

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





## Portfoliostrategie

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

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

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

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa hochwertige Büroimmobilien in Europa im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Hotelimmobilien sowie Logistik- und europäischen Wohnimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich. Aktueller Fokus ist, insbesondere Investitionschancen in Kerneuropa zu nutzen.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und das derzeitige hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch kontinuierliches Management der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Bestandsgebäude („Green Building“), eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds über die letzten Monate hat gezeigt, dass das Portfolio im derzeitigen Marktumfeld gut aufgestellt ist. Gleichzeitig ist es uns gelungen, Marktchancen wahrzunehmen und vom fortgeschrittenen Marktzyklus zu profitieren.

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

Hamburg, im Juni 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Jörn Stobbe  
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Volker Noack



## **1.3 Zahlen, Daten, Fakten**

- 1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung
- 1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I
- 1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II
- 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III
- 1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite
- 1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

## 1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

### Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 24–29)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	2.049.216.395,83	5.104.916.395,83		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	524.490.241,68		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.049.216.395,83		5.629.406.637,51	41,92
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 28–49)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.035.165.305,06	5.011.597.346,35		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	210.636.282,77		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.035.165.305,06		5.222.233.629,12	38,88
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 50, 52–53)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	177.405.219,90	463.207.779,55		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	—		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.029.664.684,02		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	177.405.219,90		2.492.872.463,57	18,56
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 50)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	40.036.979,85	106.940.731,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	850.331.858,56	1.388.404.933,53		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	352.138,35	911.055,26		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	71.965.077,85 40.546.130,62 44.455.009,53	112.511.208,47		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	59.791.135,79	150.689.857,44		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	994.967.122,08		1.759.457.786,63	13,11
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>15.103.970.516,83</b>	<b>112,47</b>

## Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 50, 52–53)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–835.873.307,90	–888.865.307,90		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–1.697.737,31	–19.805.999,71		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–69.624.196,94	–150.629.906,53		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–2.020.219,61	–119.913.437,71		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–909.215.461,76		–1.179.214.651,85	–8,78
<b>VI. Rückstellungen</b> (s. Seite 50) (davon in Fremdwährung)	–351.996.774,72		–494.979.925,28	–3,69
<b>Summe Schulden V.–VI.</b>			<b>–1.674.194.577,13</b>	<b>–12,47</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>13.429.775.939,70</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				54,46
Umlaufende Anteile (Stück)				246.578.921

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2020.

### 1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

#### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg durch den Kauf von einem Objekt um EUR 168,2 Mio. auf EUR 5.629,4 Mio. Im direkt gehaltenen Immobilienvermögen sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die im direkt gehaltenen Immobilienvermögen enthaltenen Auslandsobjekte in Höhe von EUR 3.567,4 Mio. entfallen mit EUR 1.445,6 Mio. (USD 1.586,0 Mio.) auf die USA, EUR 825,6 Mio. auf Frankreich, EUR 470,8 Mio. auf die Niederlande, EUR 318,2 Mio. (GBP 281,5 Mio.) auf Großbritannien, EUR 160,5 Mio. (JPY 19.010,0 Mio.) auf Japan, EUR 138,1 Mio. auf Spanien, EUR 124,8 Mio. (CHF 132,5 Mio.) auf die Schweiz und EUR 83,7 Mio. auf Polen.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von 14 Gesellschaften und durch die Wertfortschreibungen um EUR 354,3

Mio. auf EUR 5.222,2 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 15 bzw. die Seiten 24 ff.

#### Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ sanken um EUR 16,0 Mio. auf EUR 2.492,9 Mio. Davon sind EUR 916,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 698,0 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 60,4 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 818,5 Mio. und entspricht damit 6,1 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an Investmentanteilen stieg um EUR 364,1 Mio. auf EUR 2.029,7 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um

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

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stiegen um EUR 103,3 Mio. auf EUR 1.759,5 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 96,3 Mio. abzurechnende Betriebskosten sowie Forderungen an Mieter in Höhe von EUR 5,9 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 126,2 Mio. gegenüber.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ stiegen durch die Ausgabe von Darlehen um EUR 77,6 Mio. auf EUR 1.388,4 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 38,7 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 30,1 Mio., Ankaufsvorkosten in Höhe von EUR 23,2 Mio., unrealisierte Gewinne aus Devisenkurssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 21,0 Mio. sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 13,9 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 51 zu entnehmen.



## Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 53,0 Mio., CHF 61,0 Mio., GBP 137,6 Mio., JPY 9.000,0 Mio. sowie USD 600,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien, Japan, der Schweiz und den USA zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 503,6 Mio., GBP 270,0 Mio. und USD 486,2 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 687,9 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten (EUR 19,7 Mio.) und Garantieforderungen (EUR 0,1 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 98,6 Mio., Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 27,5 Mio. sowie aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 21,5 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 112,3 Mio.), Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 3,4 Mio.) sowie Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Großbritannien, Irland, Japan, der Schweiz und Spanien (EUR 2,4 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 51 zu entnehmen.

## Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufsteuern (EUR 411,0 Mio.). Weiterhin wurden die Rückstellungen gebildet für im Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten entstandene Kosten (EUR 33,7 Mio.), für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 19,1 Mio.), im Ausland fällig werdende Steuerverbindlichkeiten (EUR 6,0 Mio.) sowie für Instandhaltungen (EUR 5,4 Mio.).

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Europa Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich werden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, ratierlich seit dem 1.9.2016 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes 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 Auslandsobjekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Europa in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.



### 1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes		Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
			Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
1	10787	Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2 a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	10gesch. Hotel, Tiefgarage	H	H	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■
2	59199	Bönen, Siemensstraße, „TST Bönen“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	I (93), B, A	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	—		
3	44329	Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund II“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	LG	I (86), B, A	3/2019	2019	34.406	17.205	17.205	—		
4	40547	Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	5gesch. Bürogebäude und 3gesch. Pavillon, Tiefgarage	B	B (83), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/2014–2015	28.432	33.116	33.116	—		
5	40211	Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (92), K, A	7/2010	2009	3.245	13.998	13.998	—		■
6	40474	Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (89), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.945	8.945	—		■
7	20459	Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	12/1996	1992	5.384	—	—	—	■	■
8	68542	Heddesheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—		■
9	51373	Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. EKZ mit Büros und Parknutzung, 1 Untergeschoss und 3gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (80), A, B, K, I	4/2017	2010	19.346	38.617	38.419	198	■	■
10	80807	München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (89), K, I, H/G	5/2004	2003	8.112	19.382	19.382	—		■
11	80333	München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- und Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (54), B (38), W, K, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.258	46.096	3.162	■	■
12	80687	München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (49), H/G (42), K, I	2/2004	2003	9.226	23.729	23.729	—		■
13	80336	München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	8gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H (91), H/G, I	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■
14	90491	Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	2gesch. EKZ, 1 Staffelgeschoss, Parkhaus	E	H/G (91), B, I, A	4/2017	2003/2013–2016	38.576	44.737	44.737	—	■	■
15	70173	Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	8gesch. Geschäftsgebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage, Parkhaus	E	H/G (89), K, B, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	21.416	21.416	—	■	■
16	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (87), K, H/G, I, A	7/2004	2002	17.519	29.845	29.845	—		■



Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	49,0 49,0	98.000 99.500	98.750	98.750.000,00 0,74	1	
	—	0,0	2,87	9,30	2.173	700	101	2.772	10	— —	49,8 39,8	32.700 32.400	32.550	32.550.000,00 0,24	2	
	—	0,0	1,51	9,08	1.102	410	75	1.387	10	— —	49,8 39,8	17.000 16.900	16.950	16.950.000,00 0,13	3	
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	— —	47,5 47,8	84.800 82.700	83.750	83.750.000,00 0,62	4	
■	—	0,9	3,09	4,96	2.234	857	93	93	2	3.821 3.823	50,0 50,0	78.100 77.000	77.550	77.750.000,00 0,58	5	
■	—	8,8	—	—	—	—	—	—	—	1.714 1.680	48,0 48,0	30.200 30.000	30.100	30.100.000,00 0,22	6	
■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	— —	— —	— —	109.101	109.101.110,61 0,81	7	
■	—	0,0	7,42	8,17	4.593	2.825	373	1.987	4	— —	43,0 43,0	111.000 117.000	114.000	114.000.000,00 0,85	8	
■	—	2,9	20,69	7,92	17.115	3.576	1.045	14.624	7	11.416 11.124	50,0 50,0	242.000 238.000	240.000	240.000.000,00 1,79	9	
■	—	4,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	53,0 53,0	79.200 78.900	79.050	79.050.000,00 0,59	10	
■	9,3	0,0	—	—	—	—	—	—	—	24.760 24.787	52,0 52,0	577.000 568.000	572.500	572.500.000,00 4,26	11	
	—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	3.870 3.779	43,0 43,0	90.500 90.800	90.650	90.650.000,00 0,67	12	
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	46,0 56,0	63.000 63.000	63.000	63.000.000,00 0,47	13	
■	—	2,3	7,13	4,76	4.892	2.238	358	5.013	7	8.317 8.323	48,0 47,0	141.000 140.000	140.500	140.500.000,00 1,05	14	
■	—	0,0	18,31	10,19	12.493	5.820	936	11.247	7	10.669 10.463	58,0 58,0	262.000 265.000	263.500	263.500.000,00 1,96	15	
■	—	74,3	—	—	—	—	—	—	—	4.730 4.575	52,0 52,0	50.900 49.200	50.050	50.050.000,00 0,37	16	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Frankreich</b>														
17	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefauchaux, „KINETIK“	10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (90), K, H/G	12/2011	2013	3.185	15.879	15.879	—	■	■	
18	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	1gesch. Logistikhalle bestehend aus zwei Gebäuden, 1 Mezzaningeschoss	—	■	—	12/2019	—	298.791	—	—	—	■	■
19	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	2gesch. EKZ, Parkdeck – Teileigentum (87,98 %) –	E	H/G (99), I, A	7/2010	1980/2007–2008	13.028	15.065	15.065	—	■	■	
20	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	5–7gesch. Hotel	H	H	2/2005	2007	7.384	11.248	11.248	—	■	■	
21	75013	Paris, ZAC Paris Rive Gauche, 106–112, avenue de France / 23–29, rue Neuve Tolbiac / 17–23, rue Olivier Messiaen / 26–32, voie EC 13, „France Avenue“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (78), H/G, K, I	12/2002	2005	3.456	21.139	21.139	—	■	■	
22	75009	Paris, 52/56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, 1 Dachgeschoss, Tiefgarage	—	■	—	7/2002	2006	6.201	—	—	—	■	■
<b>Niederlande</b>														
23	1082 LS	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, „UN-Studio“	22gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	B	B (96), H/G, I	9/2007	2007/2009	415	24.533	24.533	—	■	■	
24	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „ITO“	24gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.478	34.478	—	■	■	
25	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „SOM“	6gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (91), A, I, H/G	4/2014	2005	432	17.484	17.484	—	■	■	
<b>Spanien</b>														
26	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (92), K, H/G, A	12/2004	2005	1.990	22.516	22.516	—	■	■	
27	08001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	12gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	—	■	■	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>														
<b>Großbritannien</b>														
28		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	13gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	—	■	■	
29		London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B	B (89), H/G, A	11/2017	2016/2017	1.998	10.036	10.036	—	■	■	
<b>Japan</b>														
30	150–0001	Tokio, Shibuya-ku, Jingumae 6–12–20, „J6 Front“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (65), B (34), K, A	6/2014	2008	1.484	4.939	4.939	—	■	■	

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	0,0	4,57	5,67	1.549	3.020	257	1.498	4	7.250 7.177	63,8 63,8	131.000 130.000	130.500	130.500.000,00 0,97	17
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52.136	52.135.654,36 0,39	18
■	—	8,2	7,89	7,97	5.488	2.406	297	297	1	3.926 3.891	38,0 38,0	49.400 51.000	50.200	50.200.000,00 0,37	19
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	57,0 57,0	39.900 40.200	40.050	40.050.000,00 0,30	20
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	55,0 55,0	187.000 192.000	189.500	189.500.000,00 1,41	21
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	363.253	363.253.476,71 2,71	22
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	8.641 8.695	60,0 60,0	157.000 157.000	157.000	157.000.000,00 1,17	23
■	—	0,1	12,68	7,34	10.534	2.147	636	5.086	6	12.004 12.040	55,0 55,0	222.000 216.000	219.000	219.000.000,00 1,63	24
■	—	6,0	5,23	7,38	4.331	899	262	2.099	7	5.318 5.367	55,0 55,0	95.700 93.800	94.750	94.750.000,00 0,71	25
■	—	3,7	—	—	—	—	—	—	—	5.188 5.187	54,0 54,0	89.300 90.900	90.100	90.100.000,00 0,67	26
■	—	0,0	1,36	3,68	704	661	72	423	4	— —	48,0 48,0	46.600 49.400	48.000	48.000.000,00 0,36	27
■	52,3	0,6	8,74	5,44	5.669	3.075	438	3.291	6	9.237 9.207	59,0 59,0	145.829 143.568	144.698	144.698.168,66 1,08	28
■	46,0	0,0	12,04	6,46	8.465	3.579	602	9.149	7	— —	67,0 67,0	176.351 170.699	173.525	173.524.756,95 1,29	29
■	47,3	0,0	5,92	4,55	976	4.948	892	2.544	6	7.132 7.133	58,0 58,0	160.698 160.360	160.529	160.528.960,23 1,20	30

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Polen</b>													
31	00–085	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	6gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B	B (79), K, H/G, I, A	5/2013	2012	5.932	25.509	25.509	—	■	■
<b>Schweiz</b>													
32	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (99), A	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	—	■	■
<b>USA</b>													
33	78759	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden	B	B (99), I, A	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	—	■	■
34	02111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	Hotelkomplex bestehend aus 6gesch. und 11gesch. Gebäudeteilen, 2 Untergeschosse	H	H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	—	■	■
35	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	11gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B	B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	—	■	■
36	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.061	52.061	—	■	■
37	98109	Seattle (Washington), 515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North, „Amazon Phase VI“	6gesch. Büro- und Einzelhandensemble bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage	B	B (94), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	—	■	■
38	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (89), H/G, K, I	3/1996	1997/2014–2015	2.157	23.697	23.697	—	■	■
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>													
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
39	85391	„GARBE LogiLux d23 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.059.645,19 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.768.000,00 Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	I (85), B, A, K	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	—	■	
40	1079 PC	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 17.593.572,42 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00 Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	10gesch. Hotel- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H (86), F, K	12/2015	2014/2015	1.599	12.324	12.324	—		■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
■	—	1,0	1,79	1,58	26	1.767	92	571	6	5.740 5.964	62,0 62,0	85.400 82.000	83.700	83.700.000,00 0,62	31	
■	46,0	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	61,0 61,0	121.538 128.133	124.835	124.835.123,43 0,93	32	
■	37,9	0,0	2,46	3,16	27	2.436	112	869	6	8.158 8.159	41,0 41,0	124.875 123.052	123.963	123.963.175,64 0,92	33	
	53,4	0,0	3,43	2,09	182	3.251	165	1.974	7	— —	47,0 54,0	153.131 154.042	153.587	153.586.728,65 1,14	34	
■	54,1	0,0	3,40	2,53	—	3.399	96	2.874	8	— —	67,0 57,0	148.574 149.485	149.029	149.029.258,95 1,11	35	
■	37,4	1,3	6,45	1,85	26	6.428	231	1.226	4	38.450 39.695	58,0 58,0	530.489 541.427	535.958	535.958.435,88 3,99	36	
■	46,6	0,0	5,18	1,85	63	5.118	247	2.942	5	— —	54,0 54,0	300.793 286.209	293.501	293.501.048,22 2,19	37	
■	—	0,3	—	—	—	—	—	—	—	10.794 11.035	49,0 49,0	193.237 185.945	189.591	189.590.739,22 1,41	38	
													<b>5.629.406.637,51 41,92</b>			
	—		0,13	2,27	—	127	1	126	10					4.696.295,99 0,03	39	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	760	30,0	14.100	14.100			
	—		—	—	—	—	—	—	—					26.496.959,76 0,20	40	
■	—	0,0	1,28	3,38	—	1.280	64	736	6	— —	55,0 55,0	37.400 38.400	37.900			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
41	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 135.931.464,66 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 1.4.2002 (90 %) + 1.1.2009 (10 %)	13581 Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	2–11gesch. EKZ mit Hotelnutzung, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (78), K, F, I, H, B, A	4/2002 1/2009	2001	50.547	65.593	65.593	—	■	■
42	„GARBE LogiLux d26 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.656.756,46 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 7.920.000,00	85386 Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	B (44), I (35), A, K	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	—	—	■
43	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 13.037.450,82 <sup>7)</sup> Beteiligung: 85 % erworben am: 11.4.2006 (60 %) + 30.9.2011 (25 %)	45127 Essen, Limbecker Platz 1A, „Limbecker Platz“	5gesch. EKZ mit Parkebenen, 2 Untergeschosse	E	H/G (89), K, I, A	5/2006 9/2011	2006/ 2009	30.717	74.202	74.202	—	■	■
44	„GARBE LogiLux d31 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00	38165 Flechtorf, Nikolaus-Otto-Straße, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	—	■	2/2020	—	70.393	—	—	—	—	■
45	„Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 2.067.408,99 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.720.000,00	44653 Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	1–4gesch. Logistik- und Bürogebäude – Erbbaurecht –	LG	I (80), B, A	2/2020	2000	59.162	21.917	21.917	—	—	■
46	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 69.062.522,88 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.5.2005 (93,99 %) + 1.6.2010 (6,00 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 49.251.396,82	51103 Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, mehrgesch. Parkdeck	E	H/G (85), K, I, A, B	5/2005 6/2010	2005	45.855	45.625	45.625	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	0,8	0,97	0,68	637	333	—	1	1	18.165 17.961	42,0 42,0	324.000 320.000	322.000	336.111.704,63 2,50	41
■	—	0,0	0,16	2,27	—	163	1	161	10	—	49,0	16.300	16.500	7.159.331,75 0,05	42
■	40,2	9,1	1,07	0,83	—	1.072	54	178	2	22.814 22.192	47,0 47,0	426.000 424.000	425.000	210.636.282,77 1,57	43
■	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	7.174.020,00 0,05	44
■	46,1	—	1,28	3,43	—	1.280	128	800	6	—	—	—	7.980	—	45
■	—	0,0	0,13	2,58	—	126	1	125	10	—	37,0	15.200	14.000	3.184.452,34 0,02	45
■	—	3,7	—	—	—	—	—	—	2	15.293 15.129	45,0 45,0	263.000 259.000	261.000	227.769.287,99 1,70	46

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Deutschland</b>														
47	„GARBE LogiLux d28 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00	Moosburg, Degermpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	1gesch. Logistikgebäude, Parkhaus	—	■	—	2/2020	—	30.609	—	—	—		
48	„Neunundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundsbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00	Moosburg, Degermpoint, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	Logistik- und Bürogebäude	—	■	—	2/2020	—	16.775	—	—	—		
49	„LOGISTRAL Mörfelden L3 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 8.301.994,07 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 24.1.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 8.064.000,00	Mörfelden, Hessenring 25, Kurhessenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	Gebäudeensemble bestehend aus 4- u. 5gesch. Bürogebäuden, 3 1gesch. Lagerhallen, Parkhaus	LG		I (54), B (46), K, A	3/2020	1991/1993/1999	16.802	15.106	15.106	—	■	■
50	„Siebenundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundsbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00	Nettetal, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	—	■	—	2/2020	—	32.553	—	—	—	■	■
51	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Gesellschaftskapital: EUR 158.730.116,13 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 30.6.2011 (94,9 %) + 31.5.2017 (5,1 %)	Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	3gesch. EKZ, Parkhaus	E		H/G (84), I, K, A	7/2011 5/2017	1974/ 2010	34.920	47.854	47.854	—	■	■
52	„GARBE LogiLux d30 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.666.460,11 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.368.000,00	Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (88), A, B, K	2/2020	2000/ 2004	30.772	19.113	19.113	—		



Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
	—	—	—	—	—	—	—	—	10					4.665.810,00 0,03	47
	40,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.190		
	—	—	—	—	—	—	—	—	10					3.860.000,00 0,03	48
	15,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.294		
	—	—	—	—	—	—	—	—	10					7.494.335,99 0,06	49
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	40,0	16.850	16.800		
	—	—	—	—	—	—	—	—	10					6.901.030,00 0,05	50
	32,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.676		
	—	—	5,18	2,30	491	4.690	301	752	3					227.038.123,18 1,69	51
	—	5,6	—	—	—	—	—	—	—	13.320 12.876	51,0 51,0	220.000 213.000	216.500		
	—	—	0,19	2,18	—	194	2	193	10					6.498.451,60 0,05	52
	—	0,0	1,28	3,43	—	1.280	128	800	6	820	35,0	21.600	21.600		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
53	4400	„Fünfundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.3.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 13.152.000,00 Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	Zgesch. Logistikgebäude – Nießbrauchrecht –	LG	I (84), A, B, K	3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	—	■	■
54	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 91.462.814,72 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2014 Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (85), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	35.082	35.082	—	■	■
55		„LOGISTRIAL Eindhoven L5 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR – 6.356,18 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 24.1.2020											
56		„LOGISTRIAL Nijmegen L2 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR – 6.356,18 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 24.1.2020											
57		„LOGISTRIAL Zweibrücken L1 GmbH & Co. KG“, Hamburg <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 403,55 <sup>7)</sup> Beteiligung: 89,90 % erworben am: 24.1.2020											

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
	—	—	—	—	—	—	—	—	10						11.488.105,88 0,09	53
	—	0,0	1,28	3,43	—	1.280	128	800	6	— —	40,0	27.300	27.400			
■	—	3,19	3,31	820	2.366	129	1.946	6							107.460.262,13 0,80	54
	—	8,2	0,36	0,34	355	—	18	154	6	6.010 5.660	63,8 63,8	105.000 104.000	104.500			
	—	—	—	—	—	—	—	—	10						— —	55
	—	—	—	—	—	—	—	—	10						302,55 0,00	56
	—	—	—	—	—	—	—	—	10						271,99 0,00	57

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
58	„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 111.176,70 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 15.11.2010 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei	(siehe Nr. 40) (siehe Nr. 41) (siehe Nr. 43) (siehe Nr. 45) (siehe Nr. 46) (siehe Nr. 51) (siehe Nr. 54) (siehe Nr. 73) (siehe Nr. 74) (siehe Nr. 63) (siehe Nr. 64) (siehe Nr. 65) (siehe Nr. 77)											
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „UIR Europaboulevard GmbH &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „Limbecker Platz G.m.b.H. &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „UIR Köln Arcaden GmbH &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „Rheinpark-Center Neuss GmbH &amp; Co. KG“, Neuss</li> <li>• „EP 5 GmbH &amp; Co. KG“, Hamburg</li> <li>• „SARCA eins GmbH &amp; Co KG“, Wien</li> <li>• „SARCA zwei GmbH &amp; Co KG“, Wien und hält 0,002 % an der</li> <li>• „SPPICAV OPCI UIR II“, Paris und hält 0,00000043 % an der</li> <li>• „Uni Immo Ireland plc“, Dublin und hält 0,00000488 % an der</li> <li>• „Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin und hält 0,01 % an der</li> <li>• „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne</li> </ul>												
<b>Belgien</b>													
59	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 87.067.995,26 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.3.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 67.275.000,00 Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (82), K, A, I, W	3/2010	2010	14.060	35.492	33.357	2.135	■	■
60	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 55.974.585,15 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.1.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 56.000.000,00 Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E		H/G (96), I, A, B	1/2004 8/2019	2004/ 2016	178.355	26.805	26.805	—	■	■
<b>Finnland</b>													
61	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 22.694.321,83 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 2.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.700.000,00 Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (88), K, I, A	3/2015	2014	4.393	10.887	10.887	—	■	

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
	—		—	—	—	—	—	—	—					110.101,24 0,00	58
	—		5,61	5,01	31	5.580	141	141	1					61.640.947,50 0,46	59
	—	22,2	—	—	—	—	—	—	—	9.128 9.506	50,0 50,0	136.000 135.000	135.500		
	—		1,09	2,00	—	1.092	55	719	2					175.320.176,72 1,31	60
■	—	3,0	—	—	—	—	—	—	—	15.134 15.081	41,3 41,3	233.000 220.000	226.500		
	—		3,11	3,33	1.854	1.256	156	1.563	7					52.312.449,60 0,39	61
■	—	28,6	—	—	—	—	—	—	—	— —	64,0 64,0	93.300 93.100	93.200		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Frankreich</b>													
62	75012	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 247.984.019,37 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 121.000.000,00 Paris, 42 – 50, quai de la Rapée, „Central Seine“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, I, A	1/2009	2001	4.251	32.185	32.185	—	■	■
63	33600	„SPPICAV OPC I UIR II“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 14.211.563,81 <sup>7)</sup> Beteiligung: 80,01 % erworben am: 21.7.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.747.280,32 Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	1gesch. EKZ	E	H/G (95), A, I	7/2011	1986/1992 1998/2004 2011–2012	102.416	17.623	17.623	—	■	
<b>Irland</b>													
64	a)	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 272.389.334,83 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % <sup>9)</sup> erworben am: 22.4.2015 Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, I	5/2015	2009/ 2013	2.376	11.426	11.426	—	■	■
	b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (95), K, I	5/2015	2009/ 2015	2.636	11.858	11.858	—	■	■
65		„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 209.892.545,36 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % <sup>9)</sup> erworben am: 19.7.2019 Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“	6gesch. Bürogebäude, 1 Staffell- geschoss, Tiefgarage	B	B	8/2019	2018	3.800	14.848	14.848	—	■	■
<b>Italien</b>													
66	27100	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 22.047.039,68 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.000.000,00 Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	1gesch. EKZ	E	H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	—	■	■
67	47924	„Nisa s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 29.855.692,23 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 24.4.2017 Rimini, Via Caduti di Nassiriya, 20, „Le Befane“	2gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (70,30 %) –	E	H/G (91), F, A	4/2017	2005	108.001	35.401	35.401	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	15.934 16.025	51,0 51,0	296.000 292.000	294.000	169.658.155,86 1,26	62
	—		0,91	2,80	2	911	51	144	3					2.835.435,95 0,02	63
	68,8	9,4	4,18	9,89	4.177	—	209	673	3	3.301 3.335	47,0 47,0	41.900 42.600	42.250		
■	—		2,55	1,10	90	2.465	169	778	4					273.567.165,00 2,04	64
■	—	0,0	2,56	1,10	90	2.465	154	1.111	5	—	59,0	126.000	126.500		a)
■	—	0,0	5,82	4,60	4.660	1.160	291	3.007	4	—	59,0	127.000	134.000		b)
	—		2,08	1,08	97	1.982	104	1.959	10					208.010.510,00 1,55	65
	—	0,0	12,01	6,18	11.528	485	601	11.312	10	8.758 8.758	68,5 68,5	195.000 194.000	194.500		
	—		—	—	—	—	—	—	—					26.533.922,21 0,20	66
	—	2,5	—	—	—	—	—	—	—	3.797 3.780	47,0 47,0	54.300 53.300	53.800		
■	43,5	1,7	4,21	1,52	140	4.068	214	3.003	7	15.956 16.061	45,0 45,0	268.000 261.000	264.500	132.526.367,43 0,99	67

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>														
<b>Luxemburg</b>														
68	2540	„Landmark S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 6.539.620,86 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.500.000,00 Luxemburg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (78), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	—	■	■	
69	2540	„Immo Steichen S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 5.001.625,93 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 19.9.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.307.397,83 Luxemburg, 15, rue Edward Steichen, „PIXEL“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (81), H/G, K, I, A	9/2006	2007	3.201	8.170	8.170	—	■	■	
<b>Niederlande</b>														
70	1031 KP	„Oviesia Projecta B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR 56.195.600,16 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019 Amsterdam, Bercy laan 305, „Y-Towers Hotel“	(siehe Nr. 72) 33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	—	■	—	9/2019	—	3.750	—	—	—	■	■
71	1031 KP	„Oviesia Residentia B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR 19.153.600,16 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019 Amsterdam, Bercy laan 305, „Y-Towers Wohnen“	(siehe Nr. 72) 30gesch. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage – Erbbaurecht –	—	■	—	9/2019	—	3.750	—	—	—	■	■
72		„Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 63.535.061,39 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100 % an • „Oviesia Projecta B.V.“, Amsterdam • „Oviesia Residentia B.V.“, Amsterdam	(siehe Nr. 76)  (siehe Nr. 70) (siehe Nr. 71)											



Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.799 3.825	57,0 57,0	75.200 76.100	75.650	48.791.144,62 0,36	68
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.122 3.174	57,0 57,0	61.300 62.600	61.950	41.226.987,10 0,31	69
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	118.327	—	70
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39.899	—	71
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Österreich</b>													
73	1190	„SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 80.602.190,02 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.4.2015 Wien, Muthgasse 24–28, „Space2Move AB“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (91), K, H/G, A, I	4/2015	2013	6.836	27.958	27.958	—	■	■
74	1190	„SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 72.984.211,43 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2015 Wien, Nussdorfer Lände 17–19, „Space2Move C“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (91), K, I, A	6/2015	2015	6.222	23.698	23.698	—	■	■
75	1220	„Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und BetriebsgmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 21.629.832,70 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,90 % <sup>9)</sup> erworben am: 14.11.2008 Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H	11/2008	2006/ 2007	2.677	17.168	17.168	—	■	■
76		„Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 100.311.912,07 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100 % an • „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam  (siehe Nr. 72)											
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Australien</b>													
77	4101	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne <sup>10)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 128.823.047,22 <sup>7)11)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 21.2.2014 Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (74), H/G, K, A, I	4/2014	2016	6.329	28.152	28.152	—	■	■
<b>Großbritannien</b>													
78		„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 0,8846 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 18.2.2020											

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	
■	—	0,0	1,76	1,86	40	1.718	90	904	4	—	—	94.892.584,97 0,71	73			
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	4.123 4.118	62,0 62,0	93.800 91.600	92.700	93.275.910,24 0,69	74	
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	65,0 65,0	89.500 88.700	89.100	44.112.355,56 0,33	75	
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	56,0 56,0	41.300 40.300	40.800	194.764.768,04 1,45	76	
■	—	3,4	2,58	1,78	—	2.576	44	1.319	6	—	—	130.510.184,87 0,97	77			
■	—	3,4	2,37	1,84	—	2.370	119	1.600	6	—	56,8 56,8	121.645 122.761	122.203	—	78	
	—		—	—	—	—	—	—	10					—		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Jersey</b>													
79	„Watermark Place Oxford One Investment Limited“, St. Helier Gesellschaftskapital: EUR 197.056.180,51 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 2.6.2015 (50 %) + 6.3.2020 (50 %) Gesellschafterdarlehen: GBP 54.000.000,00 London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“	12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (97), I, H/G, K	6/2015 3/2020	2009	10.008	50.400	50.400	—	■	■
<b>Malaysia</b>													
80	„UIR MALAYSIA OFFICE 1 SDN. BHD.“, Kuala Lumpur <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 2.995.898,06 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 9.8.2010												
<b>Mexiko</b>													
81	„Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 1.749.878,51 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,99 % erworben am: 26.4.2006 Gesellschafterdarlehen: USD 12.200.000,00 11000 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	5gesch. Bürogebäude	B		B (93), K, I, A	4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	—	■	■
<b>Polen</b>													
82	„Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 182.838.211,90 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 14.12.2017 54–204 Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“	2gesch. EKZ – Erbbaurecht –	E		H/G (96), F, I, A	12/2017	2007/ 2015	241.090	99.077	99.077	—	■	■
83	„Duson Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 24.783.560,70 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 28.2.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.800.000,00 31–101 Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbnießbraurecht –	H		H	7/2009	2003	2.503	14.637	14.637	—	■	■
<b>Schweden</b>													
84	„UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 56.829.946,79 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 20.2.2018 Gesellschafterdarlehen: SEK 563.000.000,00 169 79 Solna, Dalvägen 24–26, 28 A–B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (94), K, I, H/G, A	6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
	—		7,58	8,02	47	7.529	285	5.289	7					208.601.969,13 1,55	79
■	53,4	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	59,0 59,0	570.879 574.271	571.727		
	—		2,92	4,39	827	2.095	130	365	3					2.755.587,94 0,02	80
	—		—	—	—	—	—	—	—					21.406.006,35 0,16	81
	—	9,9	—	—	—	—	—	—	—	2.260 2.215	34,0 34,0	28.439 28.347	28.393		
	46,1		8,02	4,05	793	7.228	404	6.284	8					209.389.799,28 1,56	82
	—	2,4	—	—	—	—	—	—	—	20.840 20.453	53,0 50,0	384.000 380.000	382.000		
	—		0,98	6,03	141	837	—	—	5					27.263.322,03 0,20	83
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	43,0 43,0	44.300 45.000	44.650		
	—		1,48	1,22	82	1.396	72	1.221	9					60.355.048,54 0,45	84
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	4.584 4.582	67,0 57,0	114.111 112.271	113.191		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 3)</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Singapur</b>													
85	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 91.614.509,28 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.10.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 6.680.000.000,00 150–0044 Tokio, Shibuya-ku, Maruyamacho 14–1–2, „Shibuya Prime Plaza“	13gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B		B (93), H/G	11/2008	2007	1.805	7.827	7.827	—	■	■
<b>Türkei</b>													
86	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim Anonim Şirketi“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 31.031.270,44 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 22.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.500.000,00 38000 Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“	3gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E		H/G (93), F, A, I, B	8/2007	2001– 2012	75.536	67.147	67.147	—	■	■
<b>USA</b>													
87	„101 Seaport Blvd LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 250.282.038,16 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 21.3.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 210.000.000,00 02210 Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“	18gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage – Teileigentum (95,79 %) –	B		B (86), K, I	4/2016	2015	3.950	40.957	40.957	—	■	■
88	„360 N. Michigan Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 161.777.734,10 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 4.4.2016 60601 Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“	Hotelkomplex bestehend aus 23gesch. Altbau und 22gesch. Neubau, doppelstöckiger Straßenverlauf im Untergeschoss, teilweise Kellergeschoss	H		H	4/2016	1923/ 2016	1.961	36.272	36.272	—	■	■
89	„111 South Wacker LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 73.137.455,46 <sup>7)</sup> Beteiligung: 98,36 % erworben am: 27.2.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 220.000.000,00 60606 Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“	51gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A, H/G, I	11/2005	2005	3.019	99.682	99.682	—	■	■
90	„1000 Main LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 193.841.983,93 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über • „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) erworben am: 31.3.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.000.000,00 77002 Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	(siehe Nr. 94) 36gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkdeck	B		B (84), K, H/G, A	3/2015	2003	5.958	77.775	77.775	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
■	—	—	1,45	1,98	67	1.382	16	1	—					99.925.288,50 0,74	85
■	—	0,0	4,57	3,29	1.641	2.933	114	—	—	8.648 8.560	47,0 47,0	153.098 155.716	154.407		
■	—	5,9	—	—	—	—	—	—	—	15.040 14.930	51,8 51,8	151.000 150.000	150.500	132.201.192,16 0,98	86
■	—	—	4,46	0,95	49	4.414	215	2.728	6					251.856.473,89 1,88	87
■	—	0,0	3,08	0,71	—	3.079	154	1.873	6	19.209 19.274	65,0 65,0	431.137 438.429	434.783		
■	48,7	0,0	3,17	0,68	—	3.167	153	1.920	6					161.914.137,27 1,21	88
■	48,7	0,0	1,79	0,64	—	1.795	105	1.107	6	— —	46,0 46,0	281.652 279.829	280.740		
■	—	—	—	—	—	—	—	—	—					319.721.512,89 2,38	89
■	0,6	7,2	—	—	—	—	—	—	—	30.048 28.880	55,0 55,0	526.843 542.339	534.591		
■	—	—	7,80	1,67	39	7.766	374	3.898	7					170.671.620,87 1,27	90
■	34,3	18,6	—	—	—	—	—	—	—	24.244 24.284	43,0 43,0	357.306 355.483	356.394		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> 3)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug

### Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung

#### USA

91	„140 BW LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 132.776.666,52 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,95 % <sup>9)</sup> erworben am: 7.4.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 235.000.000,00	50gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss	B		B (97), A, F, H/G, I	4/2004	1967	4.212	112.991	112.991	—	■	■
92	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 46.474.770,39 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 6.1.2017	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H		H	3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	—	■	■
93	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 173.417.785,42 <sup>7)</sup> Beteiligung: 100 % erworben am: 18.5.2017	21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (88), K, H/G, I, A	6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	—	■	■
94	„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) <sup>8)</sup> Gesellschaftskapital: EUR 193.924.387,08 <sup>7)</sup> Beteiligung: 99,88 % <sup>9)</sup> erworben am: 31.3.2015 Die Gesellschaft hält 100 % an • „1000 Main LLC“, Seattle (Washington)	(siehe Nr. 90)											

#### 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 %.

<sup>1)</sup> Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

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

<sup>3)</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

<sup>4)</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

<sup>5)</sup> Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

<sup>6)</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

<sup>7)</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>8)</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

<sup>9)</sup> Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100 %.

<sup>10)</sup> Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänder für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet.

<sup>11)</sup> Davon EUR 128.590.038,40 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen Unilmmo: Europa gehalten werden.



Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5)</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR <sup>6)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
■	—	4,9	—	—	—	—	—	—	—	66.293 64.806	40,0 40,0	602.497 595.206	598.852	383.373.767,91 2,85	91
	—		0,99	1,22	—	994	49	709	7					47.382.189,41 0,35	92
	47,5	0,0	1,16	1,40	—	1.162	58	814	7	— —	55,0 55,0	84.404 82.399	83.402		
■	—		3,28	1,08	46	3.193	158	2.330	8					176.691.517,49 1,32	93
■	46,6	0,0	2,48	0,82	—	2.477	123	1.799	8	— —	67,0 67,0	306.262 300.793	303.527		
	—		—	—	—	—	—	—	—					— —	94
													5.222.233.629,12 38,88		
													10.851.640.266,63 80,80		

**Art des Grundstückes:**

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

**Art der Nutzung:**

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt in EUR	10.851.640.266,63	80,80

### 1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2020)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Bankguthaben</b>				463.207.779,55	3,45
<b>II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577</b> <sup>1) 2) 3)</sup> (ISIN: DE0007196370)	14.811,97	6.197,43	45.365,77	2.029.664.684,02	15,11
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.492.872.463,57</b>	<b>18,56</b>

<sup>1)</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2020 bewertet.

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

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

### 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	40.036.979,85	96.259.273,87 5.892.163,54	106.940.731,93	0,80
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	850.331.858,56		1.388.404.933,53	10,34
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	352.138,35		911.055,26	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	44.455.009,53	71.965.077,85 40.546.130,62	112.511.208,47	0,84
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	59.791.135,79	473.443,65 21.032.236,79	150.689.857,44	1,12
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-835.873.307,90	—	-888.865.307,90	-6,62
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-1.697.737,31		-19.805.999,71	-0,15
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-69.624.196,94		-150.629.906,53	-1,12
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-2.020.219,61	-3.393.319,26 -112.289.642,69	-119.913.437,71	-0,89
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-351.996.774,72		-494.979.925,28	-3,69
<b>Zwischensumme</b>			<b>85.263.209,50</b>	<b>0,63</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>13.429.775.939,70</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				54,46
Umlaufende Anteile (Stück)				246.578.921

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	226.000.000	136.367.753,89	125.264.208,14	11.103.545,75
CHF	55.800.000	51.512.005,72	52.640.512,44	-1.128.506,72
GBP	389.000.000	438.580.438,71	437.439.560,52	1.140.878,19
JPY	28.300.000.000	234.528.740,78	239.076.776,02	-4.548.035,24
SEK	1.200.000.000	111.551.053,40	110.115.282,35	1.435.771,05
USD	3.226.000.000	2.821.306.541,82	2.920.567.600,75	-99.261.058,93
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>3.793.846.534,32</b>	<b>3.885.103.940,22</b>	<b>-91.257.405,90</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	1.818.900,75	1.702.971,99

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	5.246.433,05	121.175.189,54
Non-Deliverable-Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>5.246.433,05</b>	<b>121.175.189,54</b>

Devisenkurse per Stichtag: 31.3.2020 <sup>1)</sup>	
Australischer Dollar	1 EUR = AUD 1,7921
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,8846
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 118,4210
Malaysischer Ringgit	1 EUR = MYR 4,7340
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN 25,7303
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,5552
Schwedische Krone	1 EUR = SEK 10,8666
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,0614
Singapur-Dollar	1 EUR = SGD 1,5617
US-Dollar	1 EUR = USD 1,0971

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

## Devisenkursicherung

Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	232,6	0,0	97,1	—	2,9	1,0	3.699,8	0,03
CHF	123,3	49,5	45,3	—	5,3	0,9	6.136,2	0,05
GBP	535,1	25,7	72,7	—	1,6	4,5	9.615,9	0,07
JPY	38.468,4	23,4	73,6	—	3,0	2,4	9.866,3	0,07
MXN	2,3	0,0	0,0	—	100,0	0,0	108,8	0,00
MYR	16,9	0,0	0,0	—	100,0	0,0	3.575,8	0,03
PLN	31,3	0,0	0,0	—	100,0	0,1	6.860,8	0,05
SEK	1.237,9	0,0	96,9	—	3,1	0,9	3.491,8	0,03
SGD	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	1,3	0,00
USD	3.874,2	15,5	83,3	—	1,2	26,3	43.889,0	0,33

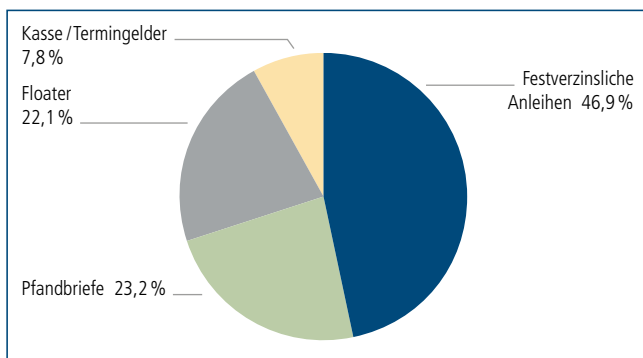
### 1.3.6 Bestand der Liquidität/ Kredite

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

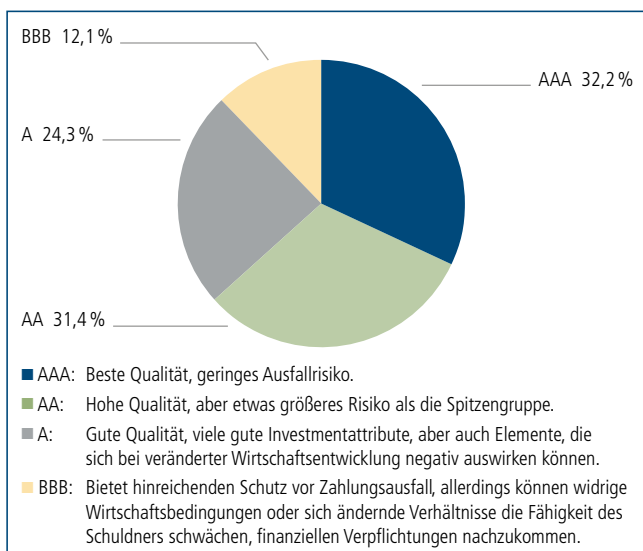
Im Berichtszeitraum vom 1.10.2019 bis 31.3.2020 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilienerwerben wurden Kredite in Höhe von EUR 2.140,9 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,80 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 16,1 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



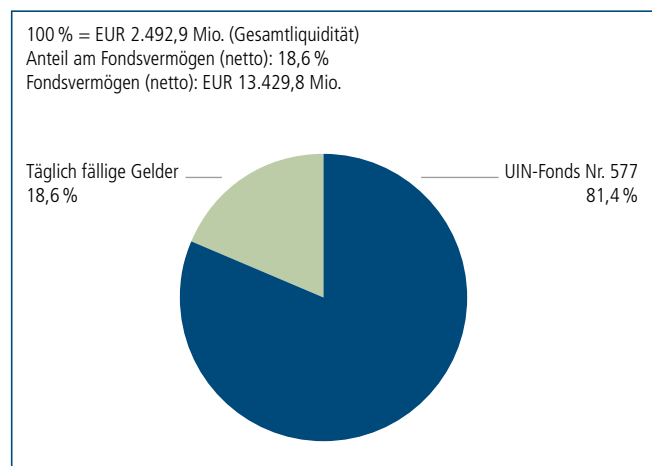
#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	0,36 %
Durchschnittsrendite	0,36 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,9 Jahre

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



	Mio. EUR	Performance <sup>1)</sup>	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	463,2	—	-0,04
Termingelder	—	—	—
UIN-Fonds Nr. 577	2.029,7	-0,87	—

<sup>1)</sup> Performance seit 1.10.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

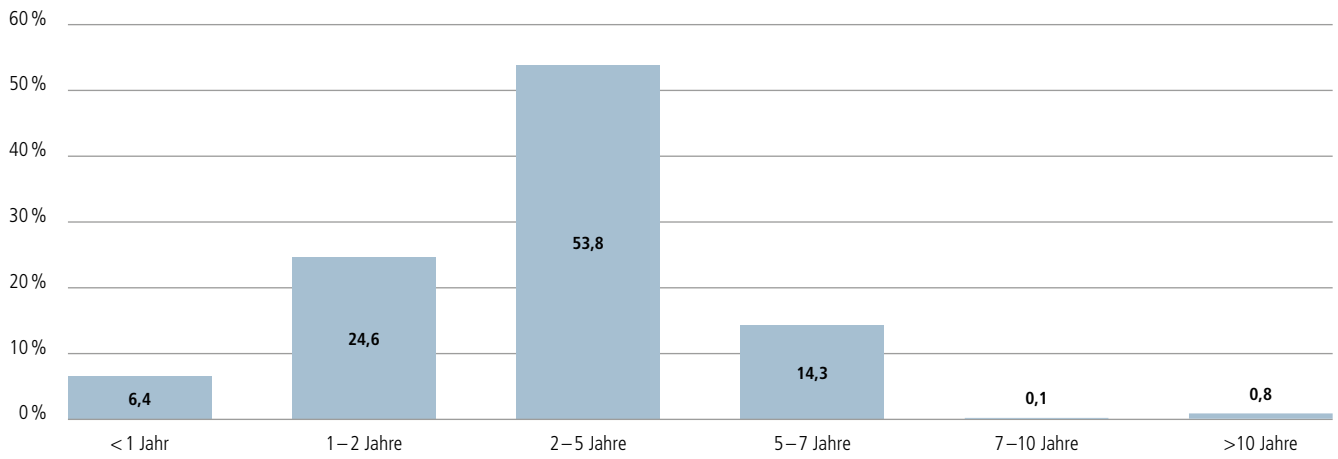
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	314.257	2,4
EUR-Kredite (Inland)	242.344	1,8
CHF-Kredite <sup>2)</sup>	57.471	0,4
GBP-Kredite <sup>2)</sup>	460.728	3,5
JYP-Kredite <sup>2)</sup>	76.000	0,6
USD-Kredite <sup>2)</sup>	990.093	7,5
<b>Summe<sup>3)</sup></b>	<b>2.140.893</b>	<b>16,1</b>

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

<sup>2)</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2020 bewertet.

<sup>3)</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 687.901,4, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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





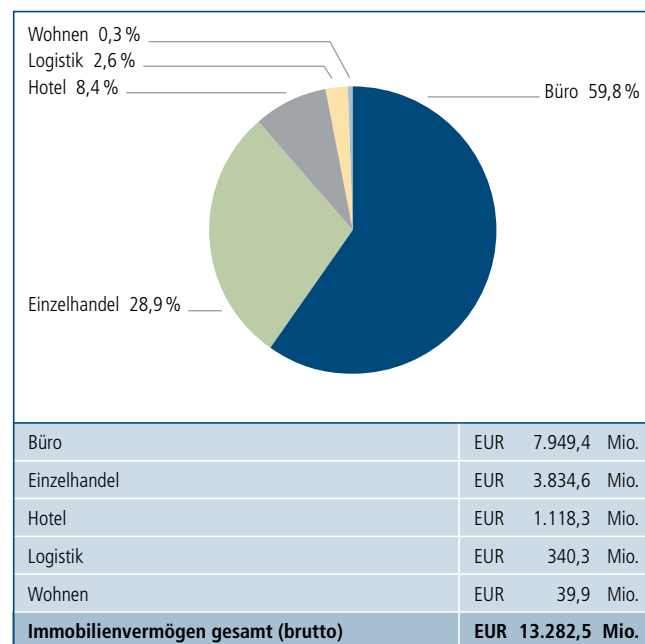
### 1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

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

Region / Länder	Verkehrswerte <sup>1)</sup>	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	420,7	3,2
Hamburg	109,1	0,8
München	855,2	6,4
Rhein-Ruhr	1.319,6	9,9
Stuttgart	263,5	2,7
Sonstige deutsche Städte	351,7	2,0
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>3.319,8</b>	<b>25,0</b>
Australien	122,2	0,9
Belgien	362,0	2,7
Finnland	93,2	0,7
Frankreich	1.153,4	8,7
Großbritannien	890,0	6,7
Irland	455,0	3,4
Italien	318,3	2,4
Japan	314,9	2,4
Luxemburg	137,6	1,0
Mexiko	28,4	0,2
Niederlande	666,9	5,0
Österreich	354,5	2,7
Polen	510,4	3,9
Schweden	113,2	0,9
Schweiz	124,9	1,0
Spanien	138,1	1,0
Türkei	150,5	1,1
USA	4.029,2	30,3
<b>Ausland gesamt</b>	<b>9.962,7</b>	<b>75,0</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>13.282,5</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Bestand inklusive Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

#### Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Bestand inklusive Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

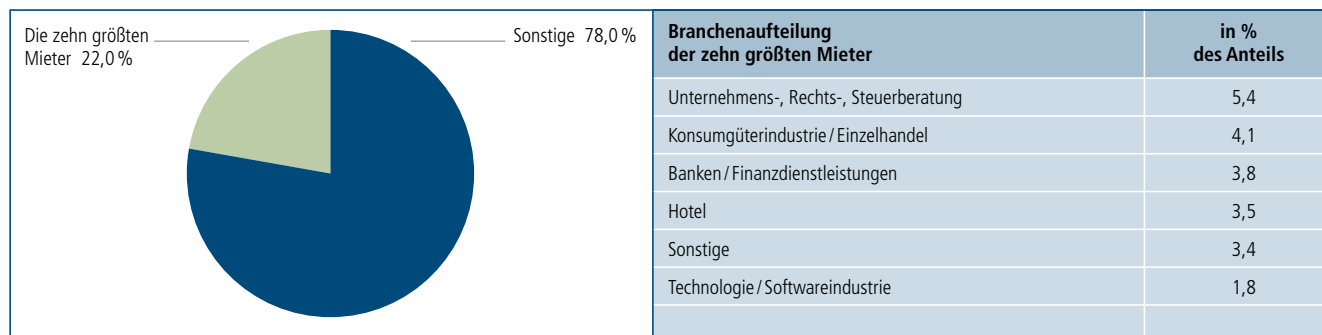


### Restlaufzeit der Mietverträge <sup>1)</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	—	0,0	—	0,8	2,6	0,3	1,0
2020	7,8	46,4	—	—	—	0,8	12,8	3,5	18,1	9,4
2021	15,7	6,3	—	—	9,7	9,6	6,0	3,5	22,2	9,6
2022	11,6	7,0	0,6	—	28,2	2,8	36,5	10,4	18,7	12,5
2023	8,9	15,1	2,1	—	30,2	7,1	11,2	5,4	10,7	8,6
2024	9,2	19,8	17,4	31,8	12,3	7,4	11,7	5,4	4,2	9,1
2025	10,8	0,1	—	—	1,5	8,6	2,8	9,8	2,9	6,7
2026	7,3	—	—	—	2,4	6,9	0,6	4,6	8,7	4,9
2027	3,1	—	—	27,7	0,1	14,8	3,1	13,1	2,2	7,0
2028	6,6	—	—	—	—	2,6	9,8	1,1	5,8	3,3
2029	2,1	0,2	58,8	—	2,9	0,2	0,2	3,8	2,7	6,1
2030+	16,9	5,1	21,0	40,5	12,6	39,1	4,3	36,8	3,3	21,8

<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

### Zehn größte Mieter (nach Ertrag) <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Jahresnettomietsertrag.

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

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	18,7	70,2	94,8	97,3	87,3	69,0	19,9	81,8	37,3	58,2
Handel / Gastronomie	59,2	20,5	2,1	—	2,5	1,0	65,2	1,1	54,3	26,8
Hotel	5,0	5,0	—	—	7,2	14,2	9,4	11,8	1,9	6,9
Kfz	5,0	3,1	1,1	2,5	0,4	5,0	2,4	4,1	2,6	3,6
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2)</sup>	9,3	0,8	1,1	0,2	0,3	9,2	1,2	0,1	0,8	2,7
Freizeit	0,5	—	—	—	0,9	—	1,6	0,3	1,9	0,6
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	—	0,1	0,1
Andere	2,0	0,4	0,8	—	1,4	1,6	0,3	0,7	1,1	1,1

<sup>1)</sup> Jahresnettomiettertrag.

<sup>2)</sup> Inklusive Service, Archive und Keller.

## Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben<sup>1)</sup> und Vermietungsquoten<sup>2)</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>										
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3)</sup>	4,4	2,4	0,0	0,0	24,3	1,7	3,9	26,2	26,5	5,5
Handel / Gastronomie	3,4	7,0	1,4	—	0,0	0,0	2,2	1,1	6,0	4,2
Büro	11,2	0,0	0,0	0,0	1,2	3,2	1,3	5,0	3,6	4,1
Wohnen	0,0	—	—	—	—	—	—	—	19,9	3,1
Kfz	3,6	1,1	9,2	0,0	0,0	2,7	0,2	0,1	3,4	1,9
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	3,3	2,7	0,0	—	0,4	0,0	7,6	0,5	20,0	4,9
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,2</b>	<b>98,4</b>	<b>99,9</b>	<b>100,0</b>	<b>98,8</b>	<b>97,4</b>	<b>98,1</b>	<b>95,7</b>	<b>94,8</b>	<b>96,2</b>

<sup>1)</sup> Jahresbruttomiettertrag.

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

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



## 2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	54,46
Umlaufende Anteile (Stück)	246.578.921

### 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.





GREAT TITCHFIELD  
STREET W1

## 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

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender bis 31.12.2019)  
Jörn Stobbe (Vorsitzender seit 1.1.2020)  
Martin J. Brühl  
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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Granite Park VII“, Plano



„Les Grands Prés“, Mons



## Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa

„Southpoint“, Brisbane



„Uarda 6“, Solna



„LondonHouse Chicago“, Chicago



„KINETIK“, Boulogne-Billancourt

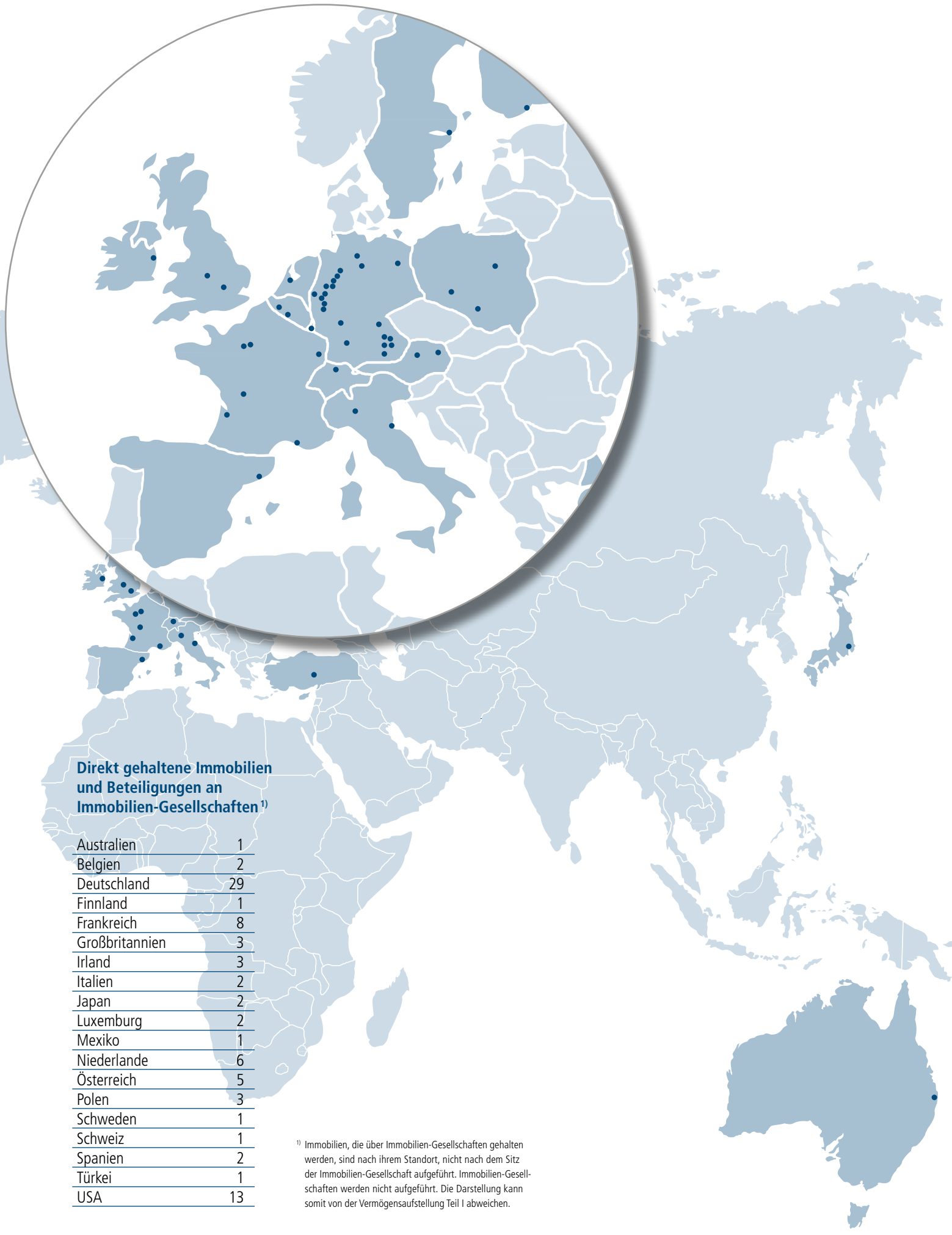


„5 Hanover Quay“, Dublin



„CityQuartier Fünf Höfe“, München





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

Australien	1
Belgien	2
Deutschland	29
Finnland	1
Frankreich	8
Großbritannien	3
Irland	3
Italien	2
Japan	2
Luxemburg	2
Mexiko	1
Niederlande	6
Österreich	5
Polen	3
Schweden	1
Schweiz	1
Spanien	2
Türkei	1
USA	13

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

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