

Unilmmo: Global

Halbjahresbericht zum 30. September 2019

 **Union
Investment**



Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555		
ISIN: DE0009805556		
Kennzahlen zum	30.9.2019	31.3.2019
Fondsvermögen (netto)	EUR 3.551,0 Mio.	EUR 3.530,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 3.626,8 Mio.	EUR 3.544,3 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 1.928,2 Mio.	EUR 1.879,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	EUR 1.698,6 Mio.	EUR 1.664,9 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	17	17
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	33 ³⁾	31 ⁴⁾
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵⁾	EUR 358,1 Mio.	EUR 367,3 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 784,3 Mio.	EUR 824,1 Mio.
Freie Liquidität	EUR 426,2 Mio.	EUR 456,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	23,8 %	24,0 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,3 %	96,2 %
Ausgabepreis	EUR 53,01	EUR 53,43
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 50,49	EUR 50,89
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁶⁾	— ⁷⁾	4 ⁸⁾
Verkäufe ⁶⁾	— ⁷⁾	2 ⁸⁾
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 47,8 Mio. ⁷⁾	EUR 35,4 Mio. ⁸⁾
Ausschüttungsstichtag	—	13.6.2019
Ausschüttung je Anteil	—	EUR 1,00
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)	—	EUR 0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	—	EUR 0,0500

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

³⁾ Davon 13 Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

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

⁶⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 12.

⁷⁾ Zeitraum 1.4.2019–30.9.2019.

⁸⁾ Zeitraum 1.4.2018–31.3.2019.

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

Halbjahresbericht*

zum 30. September 2019 des **Unilmmo**: Global

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	7
1.1.3 Anteilwert	9
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	9
1.1.5 Anlegerstruktur	10
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10
1.1.7 Immobilienaktivitäten	11
1.2 Ausblick	13
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	17
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	18
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	19
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I	22
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II	42
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III	42
1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite	44
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen	46
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	49
3 Organe	50



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

Fotos in diesem Bericht:
Stockholm, Vasagatan 12, „Stockholm Hub“ (Schweden)

ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 11061-1304-1004



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

* Zeitraum 1.4.2019–30.9.2019

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das erste Geschäftshalbjahr 2019/2020 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres international investierenden Fonds liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 30.9.2019 bei 2,1 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Auch im Vorjahreszeitraum (Stichtag 30.9.2018) hatte der Anlageerfolg 2,1 % betragen.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im ersten Geschäftshalbjahr ein Netto-Mittelzufluss inklusive Ertragsausgleich von EUR 47,8 Mio. gegenüber EUR 33,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Fondsvermögen (netto) beläuft sich zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 auf EUR 3.551,0 Mio. und stieg damit um 1,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 3.498,8 Mio.). Zum Berichtstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 426,2 Mio., was 12,0 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

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

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Global eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtstichtag weist das Portfolio mit 50 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 Länder-

märkte auf. Die Aufteilung nach Branchen und die Beimischung von Immobilien in den Nutzungsarten Einzelhandel (21,9 %), Hotel (16,6 %) und Logistik (1,5 %) soll das Risiko des Portfolios, das zu 60,0 % Büroimmobilien umfasst, zusätzlich reduzieren.

Im Berichtszeitraum wurden keine An- und Verkäufe getätigt.

Die Vermietungsquote des Fonds nach Mietertrag liegt zum Berichtstichtag bei 96,3 % und damit leicht über dem hohen Stand zu Beginn des Geschäftshalbjahres. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im laufendem Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

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

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der 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: Global in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019/2020 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Angesichts des hohen Papierverbrauchs in Deutschland ist das Einsparen von Papier ein wichtiger Aspekt des Umweltschutzes. Auch wir möchten unseren Beitrag dazu leisten und stellen daher den Druck und Postversand des Fondsberichts ab dem Jahr 2020 ein. Sie haben die Möglichkeit, den Fondsbericht in Zukunft elektronisch zu erhalten. Scannen Sie dazu einfach den auf dem Titel aufgedruckten QR-Code mit Ihrem Smartphone oder gehen Sie auf unsere Website: www.union-investment.de/rechenschaftsberichte.

Dort können Sie sich online registrieren. Anschließend erhalten Sie die Fondsberichte im gewohnten halbjährlichen Rhythmus per E-Mail.

1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

In der ersten Hälfte des Jahres 2019 waren aufgrund einer noch immer relativ robusten Entwicklung der Volkswirtschaften auf fast allen internationalen Immobilienmärkten weiterhin rückläufige Leerstandsdaten und vielerorts steigende Mietpreise zu beobachten.

Europäische Büromärkte

In Europa entwickelten sich die Büroimmobilienmärkte auch im ersten Halbjahr 2019 überwiegend positiv. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Büroflächen und moderater Neubaufertigstellungen waren an den meisten Standorten rückläufige Leerstandsdaten festzustellen. Besonders ausgeprägt war der Leerstandsrückgang in Lissabon, Prag und Warschau. Die geringe Verfügbarkeit hochwertiger, zentraler Flächen spiegelte sich auch in der Entwicklung der Bürospitzenmieten wider, die am Ende des zweiten Quartals 2019 im Durchschnitt der europäischen Standorte um 5,8 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals lagen. Besonders deutlich war das Mietpreiswachstum in Amsterdam, Lissabon und Madrid. Auch in London stiegen die Mieten trotz der Unsicherheiten durch den anstehenden Brexit.

Deutsche Büromärkte

Die Flächennachfrage auf den deutschen Büroimmobilienmärkten blieb weiterhin hoch. Trotz einer noch immer geringen Büroflächenverfügbarkeit stieg die durchschnittliche Vermietungsleistung an den

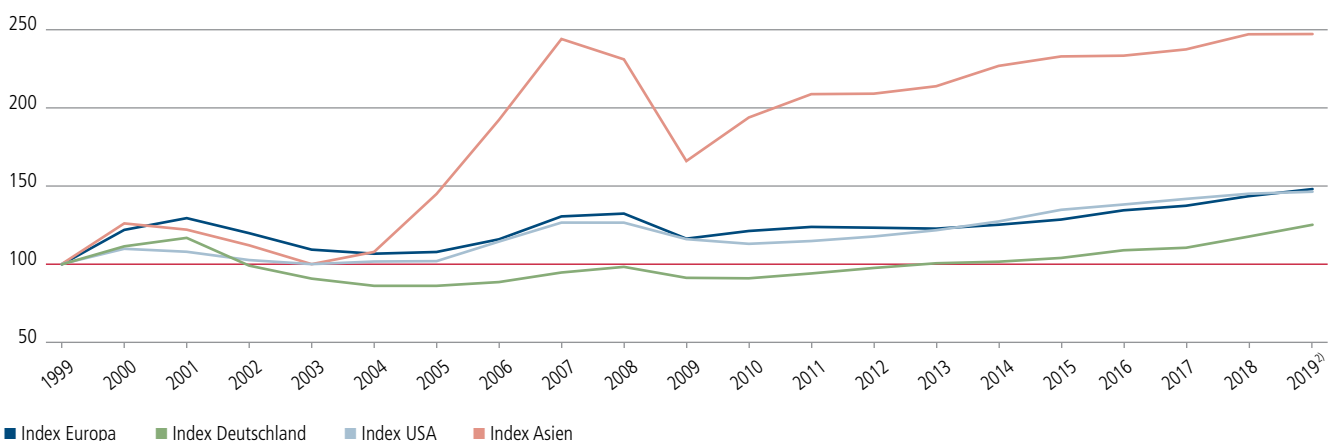
fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München per Ende Juni 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,5 %. Aufgrund der hohen Vermietungsaktivität sank die durchschnittliche Leerstandsrate über die großen deutschen Standorte im Jahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf 4,0 %. Berlin und München waren zum Ende der ersten Jahreshälfte 2019 mit 1,8 % bzw. 2,4 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Die Spitzenmieten verzeichneten, bedingt durch den starken Nachfrageüberhang, im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg um durchschnittlich 7,5 %.

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 Onlinehandels 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 vielen Metropolen zeigten sich die Einzelhandelsmieten aber stabil und in einigen belgischen, britischen und niederländischen Städten wurden 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 in den zurückliegenden zwölf Monaten stabil entwickelt haben.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen

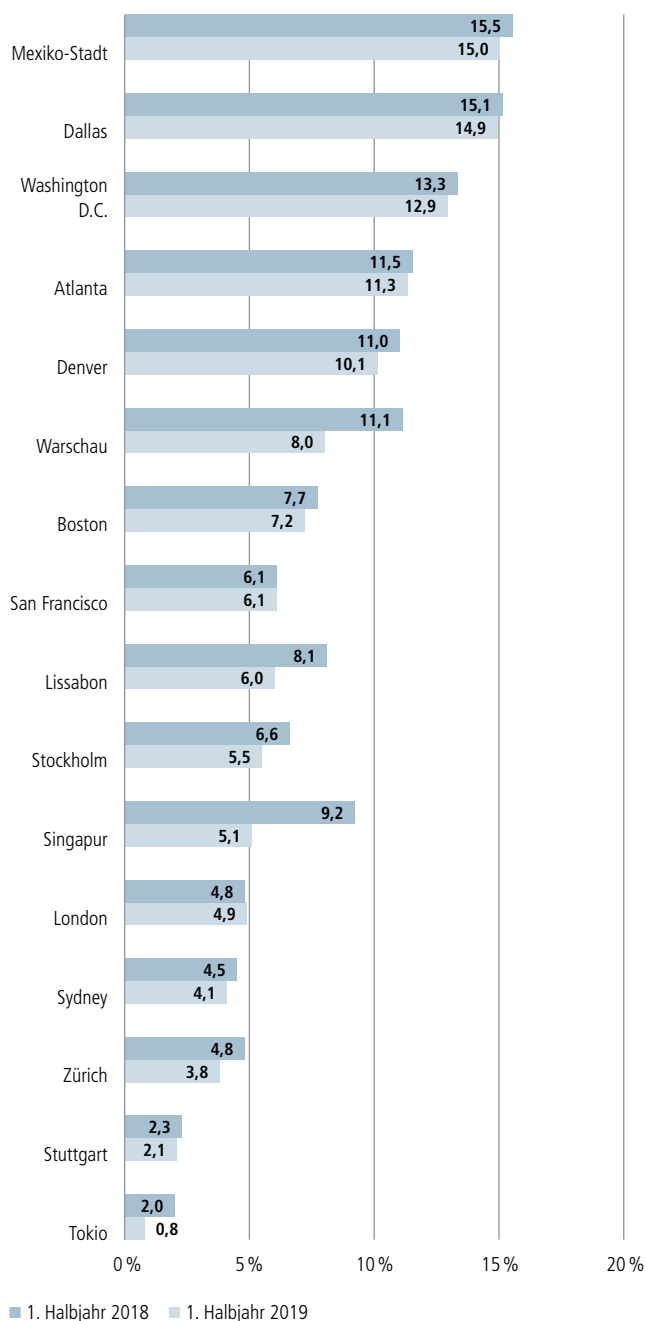


Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CoStar Portfolio Strategy, eigene Berechnungen.

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

²⁾ Stand: Juni 2019.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Global (in %)



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

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im ersten Halbjahr 2019 insgesamt positiv. Die Zimmerauslastung stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Mittel um 0,3 Prozentpunkte, während die Zimmerpreise ein Wachstum von 1,3 % zeigten. Folglich konnte

auch beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 1,7 % erzielt werden. Besonders deutlich stieg der RevPAR mit 11,5 % auf dem Wiener Hotelmarkt, wo der anhaltende internationale Tourismusboom in der ersten Jahreshälfte durch ein hervorragendes Messengeschäft ergänzt wurde. Auch Paris und London konnten ihre Bedeutung als internationale Tourismusziele trotz der vorsommerlichen Gelbwestenproteste bzw. Brexit-Versicherungen mit steigenden RevPAR-Werten unterstreichen. In Warschau wirkte sich die starke Expansion internationaler Markenhoteles hingegen negativ auf die Belegungsrate und den durchschnittlichen Zimmererlös aus. Auch Amsterdam verzeichnete nach einem besonders starken Vorjahresergebnis leicht rückläufige Zimmererlöse.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten in der ersten Jahreshälfte 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Düsseldorf und München stiegen die Zimmerbelegungsraten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, während Frankfurt/Main und Hamburg Rückgänge bei der Auslastung zu verzeichnen hatten. In der Main-Metropole fanden einige wichtige Messen, wie die ACHEMA – Weltforum und Internationale Leitmesse der Prozessindustrie, im Jahr 2019 turnusgemäß nicht statt, was sich negativ auf die Buchungszahlen auswirkte. In der Hansestadt hingegen war die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots für den Rückgang der Auslastung verantwortlich. Im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Hotelstandorte ging die Zimmerauslastung im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte zurück. Dennoch stiegen die Zimmerpreise im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,4 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös im Mittel über die fünf großen deutschen Standorte um 2,1 %, wobei insbesondere München und Berlin mit 12,6 % bzw. 7,3 % ein deutliches Plus verbuchen konnten.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte haben sich auch in den ersten zwei Quartalen des Jahres 2019 positiv entwickelt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 um 30 Basispunkte zurückgegangen und lag Ende Juni 2019 bei 9,6 %. Die Spitzenmietpreise stiegen im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 3,5 %. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren insbesondere in Austin (Texas), Charlotte und Raleigh (beide North Carolina) festzustellen.

Die sehr hohe Büroflächennachfrage und der Baustopp auch einiger größerer Büroprojekte haben die Aussichten auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt spürbar verbessert. Die Leerstandsrate ging im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 um 45 Basispunkte auf jetzt 15,0 % zurück. Die erzielbaren Spitzenmieten sind dennoch im Jahresvergleich leicht zurückgegangen.

In Tokio profitierte der Büromarkt weiterhin von der hohen Nachfrage nach Büroflächen. Obwohl in den letzten zwölf Monaten in

den fünf zentralen Stadtbezirken viele neue Flächen fertiggestellt wurden, konnte ein Rückgang der Leerstandsrate um 1,2 Prozentpunkte auf nur noch 0,8 % verzeichnet werden. Vor diesem Hintergrund stiegen die Büromieten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um 7,3 %.

In Sydney hat das sehr geringe Neubauvolumen in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Büroflächen zu einem erneuten Rückgang der Leerstandsrate geführt. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 fiel die Leerstandsrate um 0,4 Prozentpunkte auf 4,1 %. Entsprechend sind auch die Mieten weiter gestiegen.

In Singapur wurden in den letzten zwölf Monaten nur sehr wenige neue Büroflächen fertiggestellt. Da die Flächennachfrage aber unverändert hoch blieb, konnte am Ende des zweiten Quartals 2019 im Jahresvergleich ein Rückgang der Leerstandsrate um 4,1 Prozentpunkte auf 5,1 % beobachtet werden. Die Spitzenmieten zeigten aufgrund des knapperen Angebots einen deutlichen Anstieg.

Immobilien-Investitionsmärkte

Bedingt durch das Niedrigzinsumfeld waren die Rahmenbedingungen für Immobilien-Investoren auch in den zurückliegenden Monaten vergleichsweise attraktiv. Dies zeigte sich erneut in der Entwicklung des globalen Transaktionsvolumens für Gewerbeimmobilien, das in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 mit EUR 299 Mrd. nur knapp unter dem sehr guten Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums lag.

Auf dem amerikanischen Kontinent wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 das weltweit höchste Transaktionsvolumen registriert. Hier wurden etwa EUR 127 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg um 9,8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 entspricht.

In Europa erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien bis zur Jahresmitte 2019 einen Wert von rund EUR 96 Mrd., womit das Investitionsvolumen um 14,8 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

In Deutschland lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2019 bei rund EUR 23 Mrd. und machte somit fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Gegenüber der ersten Jahreshälfte 2018 war ein Rückgang um 9,4 % zu beobachten. In Österreich wurden etwa EUR 725 Mio. in Gewerbeimmobilien investiert, womit das Transaktionsvolumen 26,9 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums lag.

In der Region Asien-Pazifik wurden rund EUR 76 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 konnte hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 6,2 % verzeichnet werden.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) aufgrund schlechter Konjunkturdaten im Euro-Raum von einem zunächst angedachten restriktiveren geldpolitischen Kurs wieder verabschiedet. Im September 2019 wurden angesichts der schwachen Konjunktorentwicklung zahlreiche unterstützende geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Allerdings herrschte im EZB-Rat Uneinigkeit hinsichtlich der Geldpolitik. Kontrovers wurden vor allem die Anleihekäufe diskutiert. Der Einlagensatz für Geschäftsbanken bei der EZB lag zuletzt bei –0,5 %. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel im Berichtszeitraum von ca. –0,1 % auf –0,6 %. Ebenso gingen auch die Renditen der Staatsanleihen Italiens, das durch den Haushaltsstreit mit Brüssel lange die Schlagzeilen beherrschte, deutlich zurück. Insgesamt gewannen europäische Staatsanleihen nach dem iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum jedoch 7,3 % hinzu.

Die US-Notenbank Fed läutete Ende Juli 2019 die geldpolitische Wende in den USA ein und senkte erstmals seit zehn Jahren die Zinsen um 0,25 %. Im September erfolgte im Rahmen einer verstärkt datenabhängigen Bewertung der US-Wirtschaft eine erneute Leitzinssenkung um weitere 0,25 %, auch wenn die US-Notenbanker im Gremium geteilter Meinung bezüglich der Zinspolitik waren. Die Rendite zehnjähriger US-Schatzanweisungen fiel im Berichtshalbjahr von 2,4 % auf zuletzt 1,7 %. Damit lagen die zehnjährigen Zinssätze zeitweise unter denen für zweijährige Papiere. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Treasuries im Berichtszeitraum ca. 5,8 % hinzu.

Europäische Unternehmenspapiere gerieten angesichts stark rückläufiger Renditen an den Staatsanleihenmärkten verstärkt ins Blickfeld vieler Marktteilnehmer. Einhergehend mit dem allgemeinen Renditeverfall sowie weitgehend soliden Wirtschaftsdaten konnten europäische Firmenanleihen im Berichtszeitraum deutlich hinzugewinnen. Unterstützend wirkte hierbei auch die Aussicht auf mögliche Wertpapierankäufe der EZB, die dann letztlich auch beschlossen wurden. Bezogen auf den ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewann der Gesamtmarkt rund 3,5 % hinzu. Die Risikoprämien schwankten deutlich, blieben aber insgesamt über das Berichtshalbjahr betrachtet im Durchschnitt nahezu unverändert.

1.1.2 Risikobericht

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



Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

Bei Mietvertragsabschluss und Mietvertragsverlängerung wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Zusätzlich wird bei Ankäufen und Nachvermietungen auf einen angemessenen 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 krisenbetroffene Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Global verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absiche-

zung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

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

Sonstige Marktpreis-/Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um

das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

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

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

1.1.3 Anteilwert

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Global-Anteils beträgt zum 30.9.2019 EUR 50,49, der Ausgabepreis EUR 53,01. Unter Berücksichtigung der am 13.6.2019 erfolgten Endauschüttung in Höhe von EUR 1,00 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 auf EUR 0,60 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,1 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 69.374.596 am 31.3.2019 auf 70.326.463 am 30.9.2019 zu. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden 1.364.207 Anteile im Wert von EUR 68,6 Mio. ausgegeben und 412.340 Anteile in Höhe von EUR 20,8 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 13.6.2019 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 69,4 Mio. wurden EUR 50,2 Mio. oder 72,3 % wieder in Unilmmo: Global-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließ-

Entwicklung des Unilmmo: Global

	30.9.2019 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	1.928,2	1.879,4	+ 48,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	1.206,3	1.179,9	+ 26,4
Liquiditätsanlagen	784,3	824,1	- 39,7
Sonstige Vermögensgegenstände	479,4	484,8	- 5,5
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	847,3	837,7	+ 9,6
Fondsvermögen (netto)	3.551,0	3.530,5	+ 20,5
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	70,3	69,4	+ 0,8

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

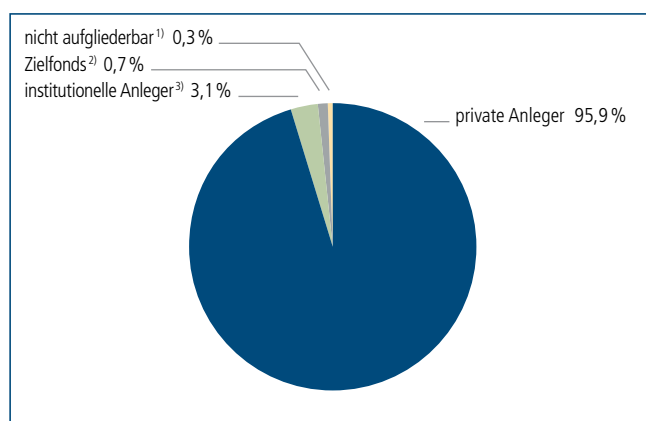
lich Wiederanlage und Ertragsausgleich von EUR 47,8 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 3.530,5 Mio. auf EUR 3.551,0 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 0,6 %.

1.1.5 Anlegerstruktur

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

Per 30.9.2019 sind Anteile des Unilmmo: Global in sechs Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 24 Mio. enthalten.

Anlegerstruktur



Anlagevolumen je Anleger ²⁾	Anteil am Gesamtbestand
bis EUR 50 Tsd.	67 %
bis EUR 100 Tsd.	18 %
bis EUR 1 Mio.	12 %
mehr als EUR 1 Mio.	3 %

¹⁾ 0,3 % der Anlegergelder werden über andere Verwahrarten gehalten; für diesen Anteil kann die Anlegerstruktur aufgrund nicht vorliegender Informationen nicht aufgegliedert werden.
²⁾ Per 30.9.2019 sind Anteile des Unilmmo: Global in sechs Wertpapierfonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 24 Mio. enthalten. Dies sind Sondervermögen mit überwiegend fester Immobilienquote in der Fondsstruktur. Deren Anteile sind wiederum auf eine große Anzahl von Anlegern verteilt.
³⁾ Inklusive Banken und Versicherungen.

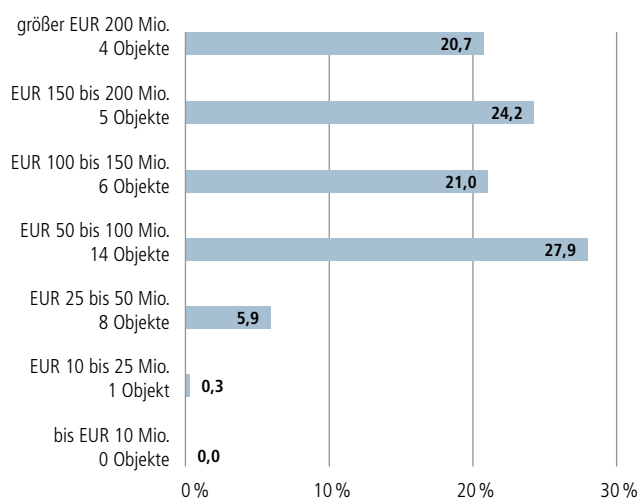
1.1.6 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg im Berichtszeitraum um 2,6 % von EUR 1.879,4 Mio. auf EUR 1.928,2 Mio. Es setzt sich am 30.9.2019 aus 17 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 33 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 1.206,3 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 95,4 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 4.867.

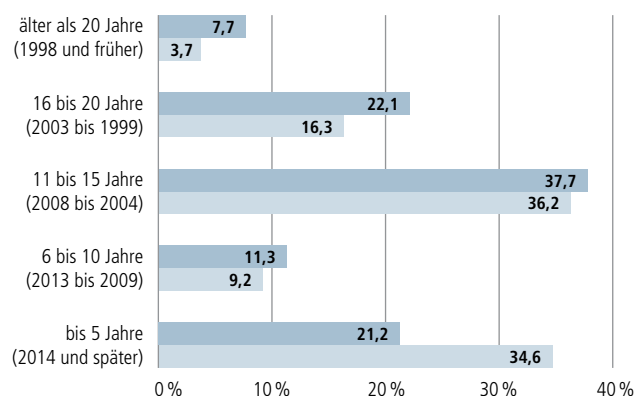
Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



¹⁾ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹⁾
²⁾ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²⁾

¹⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.
²⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert (ohne Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich Grundstücke halten).

Immobilien (jeweils anteilig) verringerte sich im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres von insgesamt 745.557 m² auf 745.106 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,3 % des Mietertrages oder 95,8 % der Gesamtnutzfläche.

1.1.7 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurden keine An- und Verkäufe getätigt.

Immobilienentwicklungen

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienentwicklungen statt.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.



Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2019	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 30.9.2019
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Washington D.C., „Thompson Hotel“

Die bereits im Jahr 2017 beurkundete Hotelprojektentwicklung in Washington D.C. (District of Columbia / USA) entwickelt sich plangemäß. Die Fertigstellung des Projektes ist für Anfang 2020 geplant. Über das Objekt wird nach Nutzen-Lasten-Übergang ausführlicher berichtet.

Vermietungssituation

Per 30.9.2019 liegt die Vermietungsquote nach Mietertrag bei 96,3 % und damit leicht über dem hohen Stand zu Beginn des Geschäftshalbjahres mit 96,2 %. Im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 konnten insgesamt 36.779 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden.

Ein guter Erfolg im vergangenen Geschäftshalbjahr war die Neuvermietung von rund 2.300 m² Mietfläche an ein IT-Unternehmen in der Büroimmobilie „Ten 10th Street“, Atlanta (Georgia / USA), wodurch die Ertragsicherheit dieses Objekts langfristig gesteigert und der gute Vermietungsstand beibehalten werden kann. Weiter-

hin hervorzuheben sind die Mietvertragsverlängerung von etwa 4.400 m² im Shopping-Center „LAGO“ in Konstanz mit diversen Retailern sowie die Mietvertragsverlängerung von rund 4.200 m² mit einem staatlichen Mieter in der Büroimmobilie „Ten 10th Street“.

Wichtige Vermietungserfolge waren außerdem die langfristige Bindung eines bedeutenden Technologieunternehmens an die Büroimmobilie „Horizon Plaza“ in Warschau (Polen) für eine Fläche von 1.400 m² und Neuvermietungen in der Büroimmobilie „Torre Mayor“ in Mexiko-Stadt (D. F. / Mexiko) mit einer Fläche von zusammen 2.500 m² an diverse Mieter. Ein weiterer Vermietungserfolg waren Neuvermietungen in der Büroimmobilie „Vision Crest Commercial“ in Singapur (Singapur), bei der u. a. ein Marketingunternehmen für eine Fläche von ca. 1.400 m² und ein internationaler Versicherungskonzern für eine Fläche von ca. 300 m² als Mieter gewonnen werden konnten.

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

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.			
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			

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

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befind-

lichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

im Büroobjekt „Ten 10th Street“ in Atlanta (Georgia / USA) und im Einzelhandelsobjekt „SoLaDo“ in Tokio (Japan) erzielt.

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

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Ein wesentlicher Treiber der Börsen für die kommenden Quartale wird die Frage nach der Tragfähigkeit des US-Konjunkturzyklus sein. Nach Einschätzung von Union Investment wird die Weltwirtschaft zwar weiter wachsen, jedoch wird sich die Verlangsamung des Wachstums fortsetzen. Das wirtschaftliche Umfeld entwickelt sich zunehmend spätzyklisch, vor allem in den USA, der globalen Leitökonomie. Mit einem Abrutschen der US-amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession ist jedoch nicht zu rechnen. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte im Kalenderjahr 2019 2,4 % erreichen und im Jahr 2020 noch 1,7 %.

Auch in anderen Regionen wird das wirtschaftliche Umfeld anspruchsvoller. Das gilt insbesondere für den Euro-Raum, dem Union Investment einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,1 % im Gesamtjahr 2019 prognostiziert. Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose durch die Schwäche im Welthandel mit 0,5 % noch darunter. Für das Jahr 2020 wird eine weitere Wachstumsverlangsamung auf 0,8 % in der Euro-Zone und eine Stabilisierung in Deutschland bei 0,6 % vorhergesagt. Politisch bleibt der Brexit das größte Risiko für Europa, da wesentliche zentrale Fragen zum künftigen Verhältnis zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union immer noch ungeklärt sind.

Angesichts der aktuellen Konstellation aus rückläufiger Wachstumsdynamik und einem nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck haben die wichtigsten Notenbanken die geldpolitische Kehrtwende vollzogen und sind wieder auf einen Zinslockerungspfad eingeschwenkt. Wenn sich das Wachstum in den USA wie erwartet abschwächen sollte, dürfte die US-Notenbank Fed den Zinssenkungen vom Juli und September 2019 im Jahr 2020 weitere Schritte folgen lassen. Für die EZB ist das Potenzial für weitere Zinssenkungen mit bereits negativen Leitzinsen begrenzt. Den Notenbankern stehen bei Bedarf allerdings andere geldpolitische Maßnahmen zur Verfügung.

Die Renditen für sichere Rentenpapiere wie Bundesanleihen oder US-Treasuries sollten nach Einschätzung von Union Investment nicht mehr deutlich unter die jüngsten Renditetiefstände absinken. Per Ende des Jahres 2019 dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen bei 1,5 % liegen, die für das deutsche Pendant bei –0,7 %.

Nachhaltigkeit

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

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

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

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Ent-

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

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

bäudezertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

Portfoliostrategie

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

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsländern. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen



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

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

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der

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

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

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

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

Hamburg, im November 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe





1.3 Zahlen, Daten, Fakten

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 22–25)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.524.103.245,00	1.848.203.245,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	80.038.528,58	80.038.528,58		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	—		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.604.141.773,58		1.928.241.773,58	54,30
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 24–39)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	600.945.802,07	1.082.400.044,05		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	123.905.692,22	123.905.692,22		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	724.851.494,29		1.206.305.736,27	33,97
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 42, 44)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	143.496.769,07	237.970.007,71		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	546.364.460,20		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	143.496.769,07		784.334.467,91	22,09
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 42)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	12.576.360,60	26.798.962,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	235.112.217,72	353.637.217,72		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	25.401.722,50 9.240.065,49 25.059.787,07	34.641.787,99		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	19.667.787,01	64.284.586,40		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	292.416.152,40		479.362.555,04	13,50
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.398.244.532,80	123,86

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 42, 44–45)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–599.153.105,63	–599.153.105,63		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–289.514,71	–6.415.105,39		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–38.974.671,74	–51.620.245,35		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–2.763.185,87	–79.287.954,39		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–641.180.477,95		–736.476.410,76	–20,74
VI. Rückstellungen (s. Seite 42) (davon in Fremdwährung)	–94.215.806,47		–110.790.249,97	–3,12
Summe Schulden V.–VI.			–847.266.660,73	–23,86
Fondsvermögen (netto)			3.550.977.872,07	100,00
Anteilwert (EUR)				50,49
Umlaufende Anteile (Stück)				70.326.463

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2019.

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich um EUR 48,9 Mio. auf EUR 1.928,2 Mio. Hierin sind Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 926,5 Mio. (USD 1.010,0 Mio.) auf die USA, EUR 229,8 Mio. (GBP 203,3 Mio.) auf Großbritannien, EUR 192,7 Mio. (SGD 290,5 Mio.) auf Singapur, EUR 159,6 Mio. (CHF 173,5 Mio.) auf die Schweiz, EUR 95,4 Mio. (USD 104,0 Mio.) auf Mexiko und EUR 70,2 Mio. auf Polen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch die Wertentwicklung der Immobilien-Gesellschaften um EUR 26,4 Mio. auf EUR 1.206,3 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 12 bzw. die Seiten 22 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ verminderten sich um EUR 39,7 Mio. auf EUR 784,3 Mio. Davon sind EUR 299,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 49,0 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 9,7 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 426,2 Mio. und entspricht damit 12,0 % des Fondsvermögens (netto).

Der Bestand an „Investmentanteilen“ sank um EUR 2,2 Mio. auf EUR 546,4 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sanken um EUR 5,5 Mio. auf EUR 479,4 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 20,8 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Mietforderungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. und EUR 2,8 Mio. Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern. Den Forderungen aus abzurechnenden Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 20,4 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg um EUR 4,0 Mio. auf EUR 353,6 Mio. und beziffert die Forderungen aus Darlehen gegenüber Immobilien-Gesellschaften.

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ wird eine Gesellschaft (im Wert von EUR 41,1 Mio.), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, ausgewiesen. Darüber hinaus werden Vorlaufkosten für Ankäufe in Höhe von EUR 12,0 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 5,1 Mio., Forderungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. für noch nicht erhaltene Ausschüttungen aus den Immobilien-Gesellschaften und unrealisierte Gewinne aus Devisenkurssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 1,6 Mio. ausgewiesen. Die Forderungen aus Anteilscheinabsätzen belaufen sich auf EUR 0,1 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 43 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich insgesamt auf EUR 599,2 Mio. (davon entfallen USD 518,8 Mio. auf die USA und Mexiko sowie GBP 109,0 Mio. auf Großbritannien) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle von Fremdwärungsinvestitionen zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 36,4 Mio., SEK 343,0 Mio. und USD 212,9 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften



besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 311,3 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 6,2 Mio.) und Sicherheitseinhalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 20,4 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 15,2 Mio., Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 7,8 Mio. und aus sonstigen Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 7,7 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften (EUR 76,1 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Mexiko, Österreich, Polen, der Schweiz, Singapur und der Türkei (EUR 2,2 Mio.),



Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 0,8 Mio. und Verbindlichkeiten aus Anteilrückflüssen in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 43 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 96,1 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 3,9 Mio.), Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 2,5 Mio.), Verkaufskosten (EUR 2,1 Mio.) und Kosten für externe Verwalter (EUR 1,6 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Einkommensteuern (EUR 1,0 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in

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

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
1	60549 Frankfurt/Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport“	7gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	—	■	■
2	34117 Kassel, Obere Königsstraße 30	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude	E		H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	—	■	■
3	67590 Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen“	Logistikzentrum bestehend aus 1gesch. Lagerhalle mit 1 Mezzaningeschoss, 2gesch. Bürogebäude und 1gesch. Pfortnergebäude	LG		I (95), B	5/2018	2018/2019	100.919	62.984	62.984	—	■	■
4	70563 Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17/1, 18, „STEP 6“	6–16gesch. Bürogebäude, Parkhaus, Tiefgarage	B		B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.756	32.756	—	■	■
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Großbritannien													
5	Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn/Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	Gebäudekomplex bestehend aus zwei 5gesch. Hotelgebäuden mit Gastronomienutzung und 2gesch. Restaurant	H		H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	—	■	■
6	London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■
Mexiko													
7	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	29gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (90), H/G, A, I, K	9/2006	1995/1996	3.470	28.229	28.229	—	■	■
Polen													
8	02–672 Warschau, Domaniewska 39a, „Horizon Plaza“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (78), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.282	37.282	—	■	■
Schweiz													
9	8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b, „West-Park“	7gesch. Bürogebäude, 1 Attikageschoss, 1 Untergeschoss	B		B (81), H/G, K, I, A	5/2009	2002	13.803	26.884	26.884	—		■
Singapur													
10	238–466 Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	11gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse – Teileigentum (48,60 %) –	B		B (95), H/G, K	8/2007	1885/2008	13.646	14.371	14.371	—	■	■
USA													
11	75201 Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	20gesch. Bürogebäude, Parkhaus – Teileigentum (93,56 %) –	B		B (91), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	41.745	41.745	—	■	■
12	80202 Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (88), K, H/G, I	5/2017	2015	2.496	21.227	21.227	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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	4,04	7,35	2.971	1.070	202	3.372	9	— —	58,5 58,5	58.600 58.600	58.600	58.600.000,00 1,65	1	
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	2.127 2.108	57,5 57,5	40.000 40.500	40.250	40.250.000,00 1,13	2	
	—	0,0	3,95	7,27	2.572	1.378	196	3.721	9	— —	49,8 49,5	55.700 56.300	56.000	56.000.000,00 1,58	3	
■	—	2,8	—	—	—	—	—	—	—	5.721 5.562	52,5 52,5	99.900 98.300	99.100	99.100.000,00 2,79	4	
	49,6	0,0	3,00	6,99	1.922	1.079	146	2.737	9	1.929 1.969	56,5 56,5	43.188 43.414	43.301	43.301.300,17 1,22	5	
■	54,5	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	57,5 57,5	186.546 186.546	186.546	186.546.071,23 5,25	6	
	50,0	17,7	0,82	0,83	392	428	54	88	2	7.777 7.768	46,5 36,5	96.321 94.487	95.404	95.404.091,37 2,69	7	
■	—	24,8	1,64	1,58	42	1.601	87	87	1	5.399 5.194	60,5 60,5	71.200 69.100	70.150	70.150.000,00 1,97	8	
■	—	0,0	4,07	2,78	805	3.268	145	38	1	7.922 7.830	52,5 52,5	160.088 159.168	159.628	159.628.300,67 4,50	9	
■	—	9,6	—	—	—	—	—	—	—	9.728 9.961	57,5 57,5	193.073 192.410	192.742	192.741.507,44 5,43	10	
■	44,8	5,4	4,38	2,11	60	4.319	253	3.011	8	20.001 16.542	58,5 58,5	224.750 225.667	225.209	225.208.696,45 6,34	11	
■	48,9	1,7	3,28	2,32	31	3.247	182	2.491	9	13.244 7.962	65,5 65,5	144.023 144.941	144.482	144.482.157,60 4,07	12	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² 3)	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
13	20171 Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	6gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B		B	6/2008	2007	27.397	17.163	17.163	—	■	■	
14	94025 Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	2gesch. Bürogebäude	B		B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■	
15	10006 New York City (New York), 133 Greenwich Street, „Courtyard New York Downtown Manhattan /World Trade Center“	30gesch. Hotelgebäude mit Einzelhandelsfläche, 1 Untergeschoss	H		H	12/2016	2016	577	13.552	13.552	—	■	■	
16	10014 New York City (New York), 412 West 14th Street	3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss – Teileigentum (22,13 %) –	E		H/G	3/2018	1900/2018	1.439	1.931	1.931	—	■	■	
17	97201 Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzaningeschoss	H		H	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	—	■	■	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
18	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 32.594.726,94 ⁷⁾ Beteiligung: 75,00 % erworben am: 1.11.2004 (73,99 %) + 1.5.2012 (1,00 %) + 26.8.2014 (0,01 %)	78462 Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 2 Zwischengeschosse, 1 Staffelgeschoss, Kino	E		H/G (74), K, F, I, A, W, B	11/2004	2004	16.145	28.714	27.960	754	■	■
19	„Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 30.848,02 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.7.2015 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 18) • „QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien (siehe Nr. 20) und hält 0,00000055 % an der • „UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (siehe Nr. 27) und hält 0,00999900 % an der • „UIR Australia II Fund MIT“, Melbourne (siehe Nr. 23) und hält 0,01 % an der • „UIR Australia III Fund MIT“, Melbourne (siehe Nr. 25)													

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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		
■	30,4	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	48,5 48,5	90.175 90.634	90.405	90.404.550,04 2,55	13
■	43,6	0,0	1,66	2,91	26	1.631	100	972	7	3.505 3.285	53,5 53,5	66.416 64.214	65.315	65.315.108,70 1,84	14
■	50,6	0,0	6,56	3,47	855	5.702	373	4.750	8	— —	56,5 56,5	187.139 187.139	187.139	187.138.794,61 5,27	15
	49,9	0,0	2,18	2,73	45	2.135	116	1.829	9	— —	60,5 50,5	80.176 79.901	80.039	80.038.528,58 2,25	16
	49,3	0,0	2,64	2,00	11	2.629	139	2.306	9	— —	58,5 58,5	133.933 133.933	133.933	133.932.666,72 3,77	17
													1.928.241.773,58 54,30		
	—		0,33	0,80	1	332	13	14	1					183.298.639,83 5,16	18
■	16,4	4,3	—	—	—	—	—	—	—	14.545 14.463	44,5 44,5	297.000 294.000	295.500		
	—		—	—	—	—	—	—	—					25.911,11 0,00	19

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes		Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
			Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Österreich													
20	„QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 28.104.069,63 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 15.12.2017	Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, „QBC 3“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (91), H/G, K, I	12/2017	2017	1.090	8.271	8.271	—	■	■
Portugal													
21	„Torre Oriente S.A.“, Lissabon Gesellschaftskapital: EUR 3.289.411,44 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.12.2009 Gesellschafterdarlehen: EUR 30.000.000,00	Lissabon, Avenida do Colégio Militar 37 F, „Torre Oriente“	14gesch. Bürogebäude – Teileigentum (15,22 %) –	B	B (95), H/G, I	12/2009	2009	83.756	27.597	27.597	—	■	■
22	„UIR PORTUGAL 1 IMOBILIÁRIA, UNIPessoal LDA.“, Lissabon ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 18.289,32 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.10.2010												
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Australien													
23	„UIR Australia II Fund MIT“, Melbourne Gesellschaftskapital: EUR 72.947.381,96 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.8.2015 Gesellschafterdarlehen: AUD 62.000.000,00	Sydney NSW, 155 Clarence Street	12gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (94), H/G, K	9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	—	■	■
24	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Melbourne ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 68.085,67 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.8.2015 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR Australia II Fund MIT“, Melbourne	(siehe Nr. 23)											

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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	1,07	3,22	64	1.008	54	882	9					36.829.312,36 1,04	20
■	—	0,0	0,84	2,46	—	835	42	696	9	1.548 1.531	67,5 68,3	33.900 33.900	33.900		
■	—	0,1	1,37	3,28	16	1.356	53	53	1					47.756.213,16 1,34	21
■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	4.814 4.806	59,5 59,5	72.600 72.700	72.650		
	—		—	—	—	—	—	—	—					18.450,55 0,00	22
■	—	0,9	0,89	2,02	91	800	39	543	7					76.333.957,12 2,15	23
■	—	0,9	4,43	3,89	4.427	—	224	2.682	7	6.335 6.336	55,5 55,5	111.393 113.868	112.631		
	—		—	—	—	—	—	—	—					63.741,57 0,00	24

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Australien													
25	„UIR Australia III Fund“, Melbourne ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 0,00 ⁷⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 13.6.2019												
Großbritannien													
26	„Hotel Stansted Limited“, London Gesellschaftskapital: EUR 36.442.650,16 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: GBP 26.500.000,00 Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	5gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H		H	8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	—	■	■
Mexiko													
27	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 70.757.910,75 ⁷⁾ Beteiligung: 99,99 % ⁹⁾ erworben am: 8.1.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 55.225.000,00	11560 Mexiko-Stadt, Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	6gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B	B (93), H/G, K, I, A	5/2016	2012	7.703	29.646	29.646	—	■	■
28	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 4.700.007,72 ⁷⁾ Beteiligung: 99,99 % ¹⁰⁾ erworben am: 2.5.2007 Gesellschafterdarlehen: USD 17.000.000,00	11000 Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	6gesch. Bürogebäude	B	B (95), K, I, A	4/2006	1998	3.048	11.487	11.487	—	■	■
29	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Torre Mayor“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR – 15.179.801,74 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005	06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	55gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B	B (96), H/G, A	4/2005	2003	6.377	78.427	78.427	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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		
	—		—	—	—	—	—	—	—					—	25
■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	54,5 54,5	66.139 67.383	66.761	39.634.405,47 1,12	26
■	—	0,0	1,13	1,42	31	1.097	65	752	7					85.526.633,29 2,41	27
■	—	0,0	6,75	6,17	—	6.751	338	4.501	7	7.791 8.238	62,5 62,5	111.916 116.503	114.210		
	—		—	—	—	—	—	—	—					29.663.039,57 0,84	28
	—	20,4	—	—	—	—	—	—	—	2.986 2.946	38,5 38,5	35.777 37.978	36.877		
■	44,2	8,0	—	—	—	—	—	—	—	24.656 24.812	53,5 53,5	286.212 294.468	290.340	49.991.337,91 1,41	29

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Mexiko													
30	06500	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F/290“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 814.166,07 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.12.2007 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	B		B (50), K (40), H/G	12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	—	■	■
31		„Fideicomiso Torre Mayor Terreno“ (Land Trust), Mexiko-Stadt ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 50.695.221,42 ⁷⁾ Beteiligung: 30 % erworben am: 4.4.2005 (siehe Nr. 29)											
Polen													
32	40–028	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 42.994.244,36 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 29.5.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 36.625.000,00 Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy“	E		H/G (99), A	9/2008	1999	84.943	37.492	37.492	—		
Schweden													
33	111 20	„UIR SthlmHUB AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 33.110.411,04 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 27.3.2017 Stockholm, Vasagatan 12, „Stockholm Hub“	B		B (94), H/G, I	6/2017	1967/2016	947	5.894	5.894	—		■
Singapur													
34	150–0001	„Takeshita Dori Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 41.897.550,24 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 4.223.550.000,00 Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1–8–2, „SoLaDo“	E		H/G	8/2008	2008	863	1.861	1.861	—	■	■
35		„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 68.772.617,86 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008											

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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		
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.552.246,74 0,16	30
	40,0	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.778 3.803	39,5 39,5	40.822 41.739	41.281		
	31,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53,5 53,5	50.271 49.262	49.766	11.232.408,46 0,32	31
■	—	9,4	—	—	—	—	—	—	—	5.647 5.756	39,5 39,5	76.900 77.600	77.250	44.055.548,49 1,24	32
■	50,0	0,0	1,40	4,20	49	1.350	65	1.099	9	2.930 2.930	52,5 52,5	63.351 64.750	64.051	31.692.804,27 0,89	33
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.832 3.897	48,5 48,5	73.347 75.979	74.663	35.941.697,13 1,01	34
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68.565.902,49 1,93	35

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² 3)	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Singapur													
36	„Ningyocho Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 223.488,83 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												
37	„Nogizaka Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 180.931,80 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 4.2.2008												
38	„Shiomi Koyama Pte. Ltd.“, Singapur ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 759.672,89 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2007												
Türkei													
39	„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 19.552.751,35 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 13.4.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 51.900.000,00	3gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (93), F, A, I, B	4/2006	2006/ 2007	66.145	72.667	72.667	—	■	■
33140	Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvnevler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin“												
Ungarn													
40	„Terra Office Center 100 Kft.“, Budapest ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 379.193,75 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.10.2008												
USA													
41	„UIR 10th Street LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 79.840.797,35 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 27.7.2016	Gebäudeensemble bestehend aus 14gesch. Bürogebäude u. 7gesch. Garagengebäude, Parkhaus	B		B (86), K, H/G, A	8/2016	2001	11.634	39.220	39.220	—	■	■
30309	Atlanta (Georgia), 10 10th Street NW, „Ten 10th Street“												

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	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		
	—		—	—	—	—	—	—	—					199.147,99 0,01	36
	—		—	—	—	—	—	—	—					154.964,05 0,00	37
	—		—	—	—	—	—	—	—					759.540,49 0,02	38
	—		0,72	0,59	0	716	33	33	1					169.430.415,84 4,77	39
■	—	3,3	0,36	0,17	362	—	25	26	1	19.481 19.481	48,3 48,3	215.000 215.000	215.000		
	—		—	—	—	—	—	—	—					39.750,64 0,00	40
	—		1,75	2,30	60	1.692	101	1.214	8					88.343.369,23 2,49	41
■	42,4	1,1	1,66	1,13	1.663	—	83	1.150	7	15.618 15.707	51,5 51,5	155.949 150.445	153.197		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
USA													
42	„1 Lovejoy Wharf Boston Realty, LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 80.325.607,17 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 2.11.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.500.000,00	2–11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B		B (91), H/G, A, K	3/2016	1907/ 2013– 2015	4.088	21.847	21.847	—	■	■
43	„560 King Street LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 59.096.635,65 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 25.7.2018	9gesch. Hotel	H		H	10/2018	2015	6.879	21.832	21.832	—	■	■
44	„CPF 1511 Third Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 44.196.138,98 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 48) 4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (66), F (34)	9/2016	1905	954	4.023	4.023	—	■	■
45	„CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 15.133.054,04 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016	(siehe Nr. 48) 7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Mezzanin- geschoss – Teileigentum (24,00 %) –	E		H/G	9/2016	1895	995	1.698	1.698	—	■	■

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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		
	—		2,11	2,80	61	2.048	125	1.344	7					83.552.885,06 2,35	42
■	—	0,0	1,57	1,12	1.565	—	78	1.031	7	— —	55,5 55,5	144.023 146.776	145.400		
	—		1,28	2,14	—	1.284	65	1.179	9					60.513.714,34 1,70	43
	48,4	0,0	1,14	1,07	—	1.139	51	1.045	9	— —	55,5 55,5	110.999 111.916	111.458		
	—		—	—	—	—	—	—	—					— —	44
	35,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	3.590 4.416	42,5 42,5	79.442 82.011	80.727		
	—		—	—	—	—	—	—	—					— —	45
	46,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	37,5 42,5	38.896 40.363	39.629		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
USA													
46	„1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware) Gesellschaftskapital: EUR 10.566.507,32 ⁷⁾ Beteiligung: 1,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) und 99,00 % indirekt gehalten über „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Philadelphia (Pennsylvania), 1608 Chestnut Street	(siehe Nr. 49) (siehe Nr. 50)	E		H/G	9/2016	1930/ 2014	902	3.972	3.972	—	■	■
47	„CPF 856 Market Street LLC“, San Francisco (Kalifornien) Gesellschaftskapital: EUR 25.043.510,92 ⁷⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 San Francisco (Kalifornien), 856 Market Street	(siehe Nr. 48)	E		H/G	9/2016	2016	218	843	843	—	■	■
48	„CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 95.016.053,07 ⁷⁾ Beteiligung: 49 % erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 100 % an • „CPF 1511 Third Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) • „CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) • „CPF 856 Market Street LLC“, San Francisco (Kalifornien) • „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) • „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 44) (siehe Nr. 45) (siehe Nr. 47) (siehe Nr. 49) (siehe Nr. 50)											

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46
	50,2	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	37,5 37,5	22.475 22.292	22.383	—	—	47
	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	47,5 50,5	29.172 30.089	29.630	—	—	48
	—		3,02	5,92	1.356	1.666	171	2.126	8					57.129.699,11 1,61		48

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung

USA

49	„T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 10.371.938,13 ⁷⁾ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 1,00% an • „1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 48) (siehe Nr. 46)												
50	„T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) ⁸⁾ Gesellschaftskapital: EUR 10.457.766,12 ⁷⁾ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) erworben am: 30.9.2016 Die Gesellschaft hält 99,00% an • „1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware)	(siehe Nr. 48) (siehe Nr. 46)												

Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100%.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.7 „Immobilienaktivitäten“.

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

³⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

⁷⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

⁸⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

⁹⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100%.

¹⁰⁾ Kaufmännisch gerundet, geringfügige Fremdbeteiligung.

Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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		in EUR/ in %
	—		—	—	—	—	—	—	—						—	—	49
	—		—	—	—	—	—	—	—						—	—	50
													1.206.305.736,27	33,97			
													3.134.547.509,85	88,27			

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



Scandic

PRELIM

SCANDIC

CHIFFON

BICCIRO

COMBOLM

BRIGHTBY



MERITMIND

AQUA DENTAL

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	3.134.547.509,85	88,27

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert Euro (Kurs per 30.9.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				237.970.007,71	6,70
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	683,4	798,9	12.434,3	546.364.460,20	15,39
Zwischensumme				784.334.467,91	22,09

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2019 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse bezahlt.

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

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	12.576.360,60	20.843.700,35 2.982.527,28	26.798.962,93	0,75
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	235.112.217,72		353.637.217,72	9,96
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	25.059.787,07	25.401.722,50 9.240.065,49	34.641.787,99	0,98
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	19.667.787,01	46.352,23 1.583.495,12	64.284.586,40	1,81
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	–599.153.105,63	—	–599.153.105,63	–16,87
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–289.514,71		–6.415.105,39	–0,18
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–38.974.671,74		–51.620.245,35	–1,46
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	–2.763.185,87	–114.734,58 –76.112.687,42	–79.287.954,39	–2,23
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–94.215.806,47		–110.790.249,97	–3,12
Zwischensumme			–367.904.105,69	–10,36
Fondsvermögen (netto)			3.550.977.872,07	100,00
Anteilwert (EUR)				50,49
Umlaufende Anteile (Stück)				70.326.463

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	176.500.000,00	108.353.120,02	108.511.957,55	-158.837,53
CHF	159.000.000,00	142.431.241,79	146.576.615,15	-4.145.373,36
GBP	158.500.000,00	174.489.852,84	178.044.155,08	-3.554.302,24
JPY	16.630.000.000,00	134.544.197,68	141.041.352,22	-6.497.154,54
SEK	355.000.000,00	33.131.004,00	33.017.082,39	113.921,61
SGD	295.000.000,00	187.897.273,18	193.542.620,36	-5.645.347,18
USD	1.316.100.000,00	1.135.864.975,84	1.190.507.074,90	-54.642.099,06
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.916.711.665,35	1.991.240.857,65	-74.529.192,30

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	1.230.690,97	1.166.196,75

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	3.061.474,25	67.555.697,00
Non-Deliverable-Forwards	—	—
Summe	3.061.474,25	67.555.697,00

Devisenkurse per Stichtag: 30.9.2019 ¹⁾	
Australischer Dollar	1 EUR = AUD 1,6159
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,8845
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 117,7962
Kanadischer Dollar	1 EUR = CAD 1,4431
Mexikanischer Peso	1 EUR = MXN 21,5208
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,3702
Schwedische Krone	1 EUR = SEK 10,7181
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,0869
Singapur-Dollar	1 EUR = SGD 1,5072
US-Dollar	1 EUR = USD 1,0901

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

Devisenkurssicherung

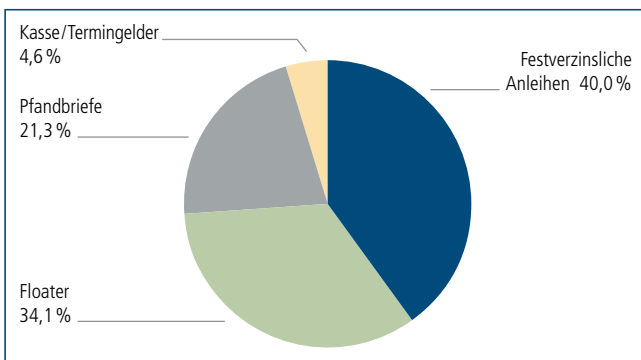
Übersicht	Vermögenswerte					Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon Non-Deliverable-Forwards in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
AUD	181,8	0,0	97,1	—	2,9	3,2	3.253,5	0,09
CAD	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	1,6	0,00
CHF	164,4	0,0	96,7	—	3,3	4,3	4.949,2	0,14
GBP	272,2	40,1	58,2	—	1,7	8,7	5.304,4	0,15
JPY	16.737,6	0,0	99,4	—	0,6	4,0	913,5	0,03
MXN	-50,7	0,0	0,0	—	100,0	-0,1	-2.357,0	-0,07
PLN	8,0	0,0	0,0	—	100,0	0,1	1.825,2	0,05
SEK	360,4	0,0	98,5	—	1,5	1,0	0,6	0,01
SGD	299,2	0,0	98,6	—	1,4	5,6	2.790,4	0,08
USD	1.835,2	28,3	71,7	—	0,0	47,4	0,3	0,01

1.3.6 Bestand der Liquidität/Kredite

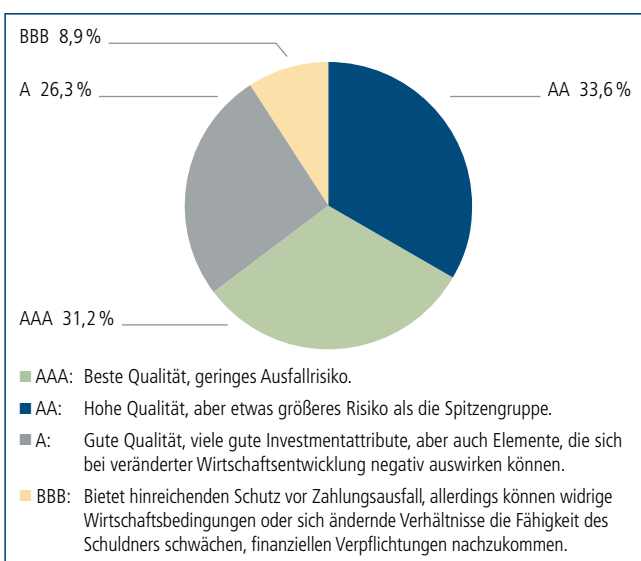
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Global verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Global optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2019 bis 30.9.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



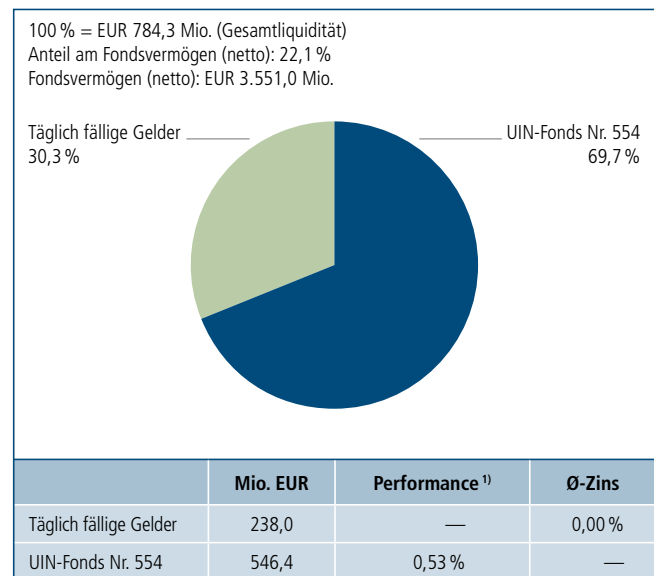
Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,35 %
Durchschnittsrendite	-0,30 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,0 Jahre

Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.4.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

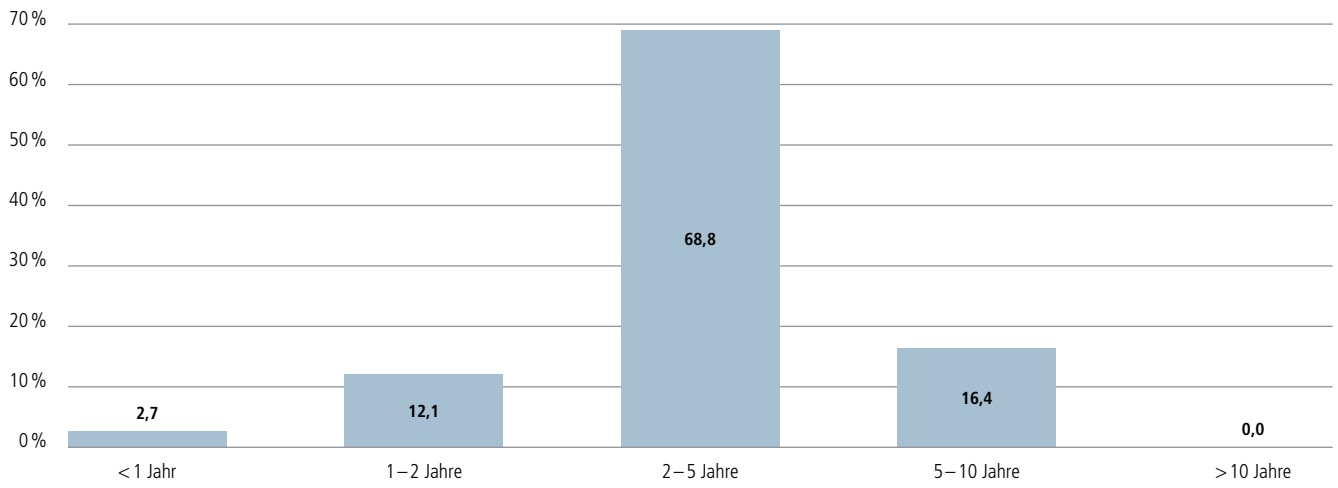
Kreditart	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	—	—
EUR-Kredite (Inland)	36.405	1,0
GBP-Kredite ²⁾	123.233	3,4
SEK-Kredite ²⁾	32.002	0,9
USD-Kredite ²⁾	671.182	18,5
Summe³⁾	862.822	23,8

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

²⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2019 bewertet.

³⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 311.320, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



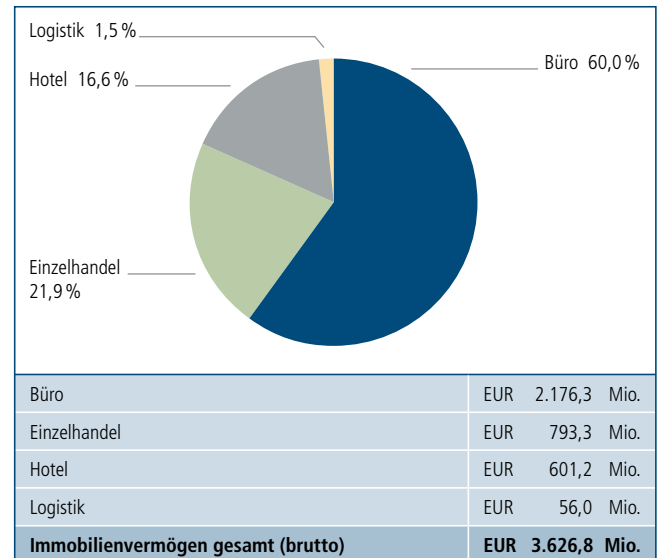
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹⁾

Region /Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Rhein-Main	114,6	3,2
Stuttgart	99,1	2,7
Sonstige deutsche Städte	261,9	7,2
Deutschland gesamt	475,6	13,1
Australien	112,6	3,1
Großbritannien	296,6	8,2
Japan	74,6	2,1
Mexiko	360,9	9,9
Österreich	33,9	0,9
Polen	147,4	4,1
Portugal	72,6	2,0
Schweden	64,1	1,8
Schweiz	159,6	4,4
Singapur	192,8	5,3
Türkei	215,0	5,9
USA	1.421,1	39,2
Ausland gesamt	3.151,2	86,9
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	3.626,8	100,0

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹⁾



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

Restlaufzeit der Mietverträge¹⁾ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	—	—	2,1	3,8	0,1	1,7
2019	1,5	—	3,2	—	17,1	5,9
2020	2,7	—	13,8	4,4	26,4	11,8
2021	16,1	—	29,2	3,6	9,0	9,4
2022	7,0	0,6	11,1	7,1	16,7	10,0
2023	11,6	—	15,3	17,9	8,0	12,4
2024	13,9	—	3,2	8,2	14,0	9,4
2025	2,0	—	16,0	17,0	5,5	10,4
2026	1,3	—	1,6	1,3	0,0	0,8
2027	12,3	61,5	1,2	1,3	0,3	6,9
2028	2,2	—	0,7	0,5	1,8	1,1
2029 +	29,4	37,9	2,6	34,8	1,2	20,2

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	21,9	61,2	91,3	58,5	51,1	56,7
Handel / Gastronomie	39,6	0,6	4,7	10,4	44,5	22,7
Hotel	10,6	37,9	—	26,5	—	14,0
Kfz	9,3	0,3	2,6	3,8	1,7	3,3
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	15,1	—	0,7	0,0	0,7	1,9
Freizeit	2,7	—	—	0,7	1,3	0,9
Wohnen	0,2	—	—	—	—	0,0
Andere	0,5	—	0,7	0,1	0,7	0,4

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

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

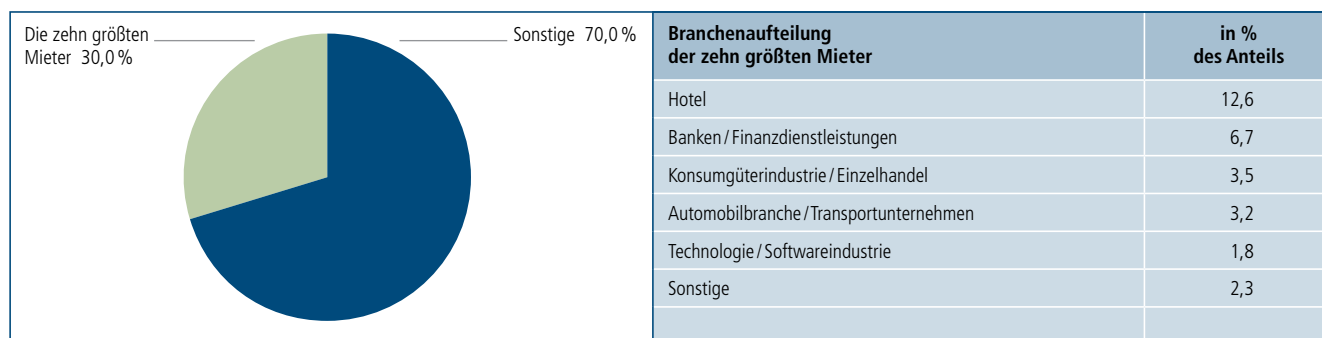
	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote						
Büro	0,6	0,0	10,5	1,9	6,2	4,5
Handel / Gastronomie	4,5	0,0	1,6	2,3	4,6	4,1
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	3,0	—	7,9	49,8	10,0	4,0
Kfz	1,6	0,0	0,0	0,0	6,6	1,5
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0
Wohnen	0,0	—	—	—	—	0,0
Freizeit	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	16,1	—	0,0	0,0	0,0	1,9
Vermietungsquote	97,3	100,0	90,2	98,5	94,6	96,3

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

²⁾ Nach Mietertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



¹⁾ Jahresnettomiettertrag.



2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	50,49
Umlaufende Anteile (Stück)	70.326.463

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

3 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:
EUR 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund
(bis 30.6.2019)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2019)

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

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2019)

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

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(seit 1.7.2019)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2019)

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2019)

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
(seit 1.7.2019)

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 20.9.2019)

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt/Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Königstein/Taunus
(bis 30.6.2019)

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



bambora

BRIGHTBY

avian

VAS



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
(seit 20.9.2019)

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

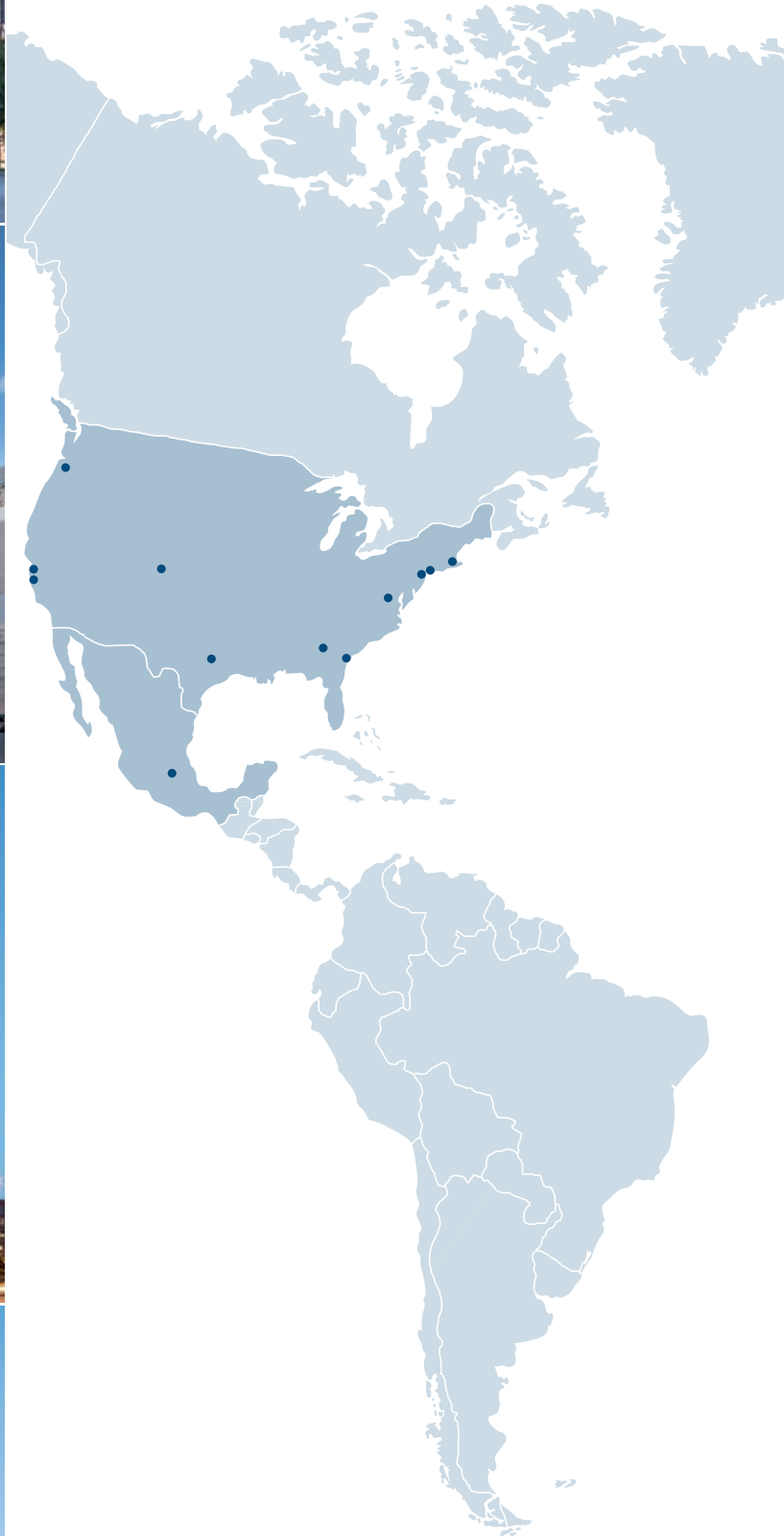
„Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“, Stansted



„Ten 10th Street“, Atlanta



Investitionsstandorte des Unilmmo: Global



„Vision Crest Commercial“, Singapur



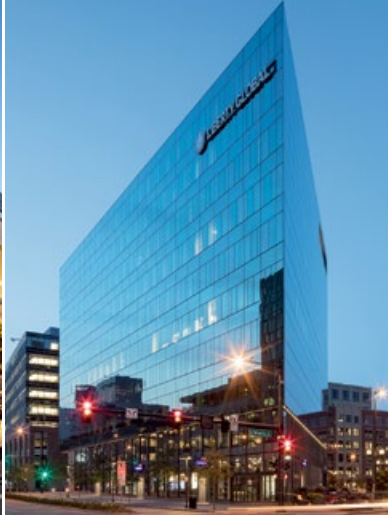
„Courtyard New York Downtown Manhattan / World Trade Center“, New York City



„LAGO“, Konstanz



„The Triangle Building“, Denver

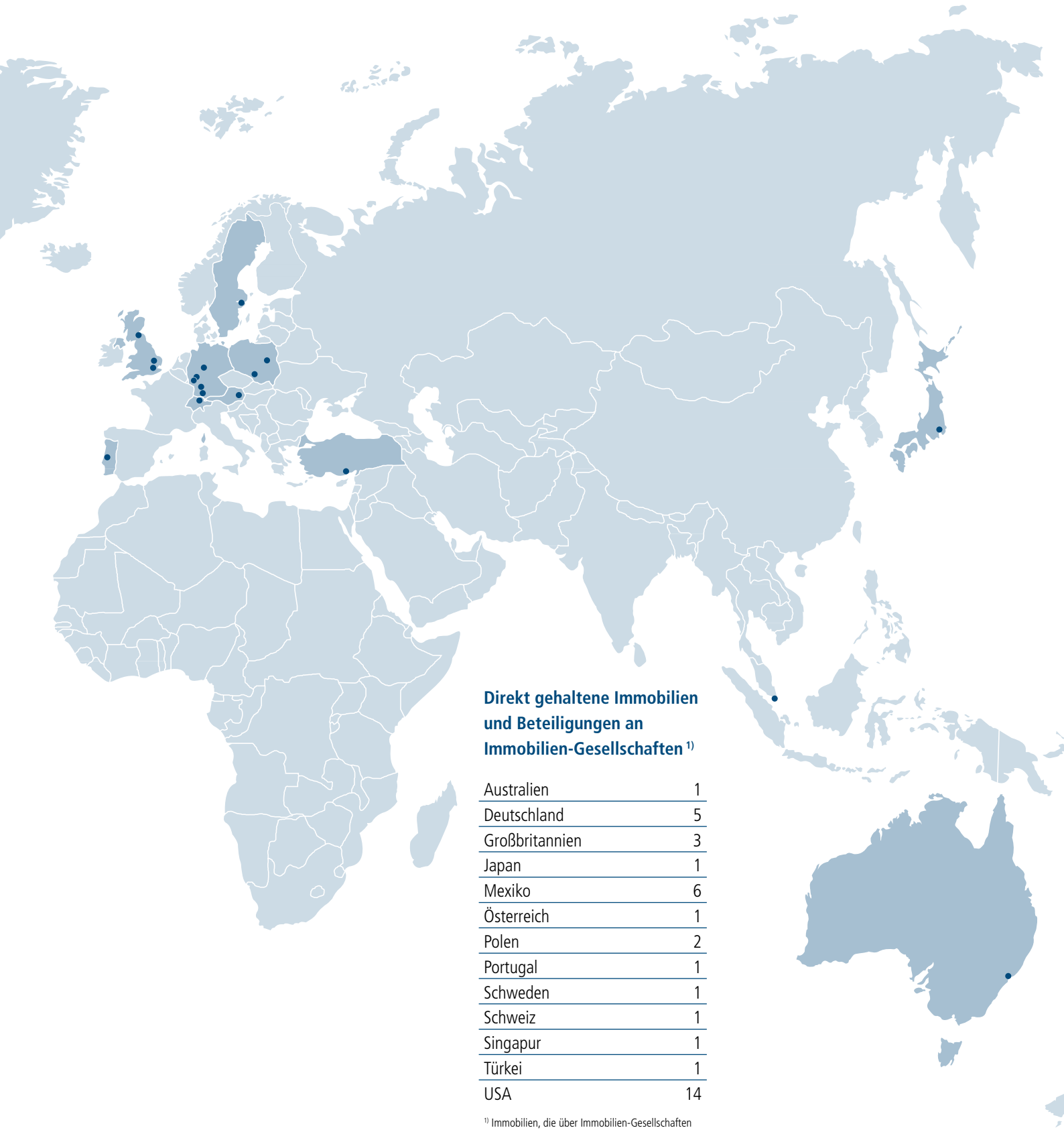


„Converse at Lovejoy Wharf“, Boston



„QBC 3“, Wien





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

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

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

Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Kundenservice:

Union Investment Privatfonds GmbH
Telefon: + 49 - 69 - 58998 - 6060
Telefax: + 49 - 69 - 58998 - 9000
E-Mail: service@union-investment.de
Internet: www.union-investment.de/realestate

001492 11.19/20.000