Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional European Real Estate

Halbjahresbericht zum 31. März 2019

Union Investment

UniInstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.			980 554		A1H9KC	
ISIN			DE0009805549		DE000A1H9KC2	
Auflegungstermin			2.1.2004		1.7.2011	
Kennzahlen zum 31.3.2019	**Gesamt**		**Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate**		**Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK**	
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.300,6 Mio.	EUR	3.125,4 Mio.	EUR	175,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) [1]	EUR	3.073,1 Mio.				
• davon direkt gehalten	EUR	2.222,1 Mio.				
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten [2]	EUR	851,0 Mio.				
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	34					
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	21 [3] [4]					
Gebundene Mittel (gesamt) [5]	EUR	96,2 Mio.				
Gesamtliquidität	EUR	520,3 Mio.				
Fremdfinanzierungsquote	8,4 %					
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	98,0 %					
Ausgabepreis			EUR	49,50	EUR	49,31
Anteilwert (Rücknahmepreis)			EUR	49,50	EUR	48,11
Sonstige Kennzahlen						
Ankäufe [6]	1					
Verkäufe [6]	0					
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	108,3 Mio.	EUR	0,7 Mio.	EUR	107,6 Mio.

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.
[2] Zum anteiligen Verkehrswert.
[3] Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.
[4] Davon sechs Gesellschaften, die keine Immobilie halten.
[5] Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.
[6] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften", Seite 10.

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

Halbjahresbericht*

zum 31. März 2019 des **Uni**Institutional European Real Estate

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 8

1.1.4 Fondsvermögen (netto) 9

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 9

1.1.6 Immobilienaktivitäten 10

1.2 Ausblick 11

1.3 Zahlen, Daten, Fakten 13

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung 14

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung 16

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I 19

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II 35

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III 35

1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite 37

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen 39

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV 41

3 Organe 42

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

Titelfoto: Paris, Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“

* Zeitraum 1.10.2018 – 31.3.2019

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 UniInstitutional European Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2018 / 2019 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten institutionellen Immobilien-Publikumsfonds liegt zum 31.3.2019 für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate bei 2,7 % und für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK bei 2,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Im Vorjahr (Stichtag 31.3.2018) hatte der Anlageerfolg für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate 2,6 % und für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK 2,5 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigte der UniInstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Ertragsausgleich von EUR 108,3 Mio. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres ergab sich ein Netto-Mittelrückfluss von EUR –0,8 Mio. Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds stieg leicht unter der Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung im Dezember 2018 gegenüber dem Beginn des Geschäftshalbjahres 2018 / 2019 von EUR 3.225,2 Mio. auf EUR 3.300,6 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die Gesamtliquidität EUR 520,3 Mio.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Laufe des Geschäftshalbjahres durch die Neuakquisition einer Einzelhandelsimmobilie in Kopenhagen (Dänemark) weiter ausgebaut.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe getätigt.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2018 / 2019 weist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate mit 55 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 15 europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro (50,2 %), Einzelhandel (29,4 %), Hotel (13,1 %) sowie Logistik (7,3 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 98,0 %. Wir sind zuversichtlich, die gute Vermietungsquote auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten und den Ankauf weiterer gut vermieteter Anlageobjekte auf einem hohen Niveau stabilisieren zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 12.6.2018 hin. Dabei wurde der UniInstitutional European Real Estate mit der guten Ratingnote „a+$_{AIF}$“ ausgezeichnet.

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der Fondsimmobilien 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 UniInstitutional European Real Estate im ersten Geschäftshalbjahr 2018 / 2019 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

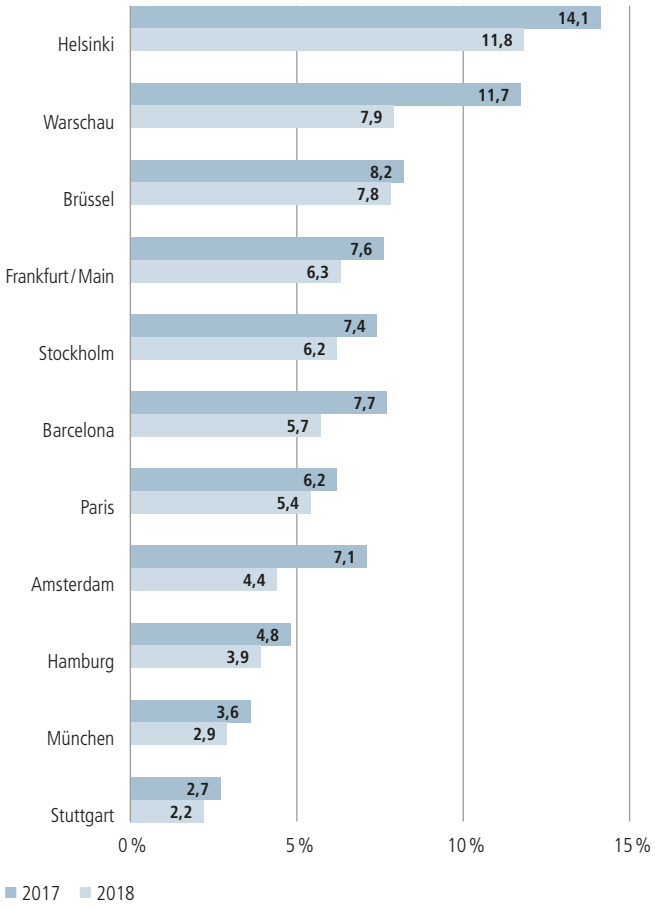
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

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

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate (in %)



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

Deutsche Büromärkte

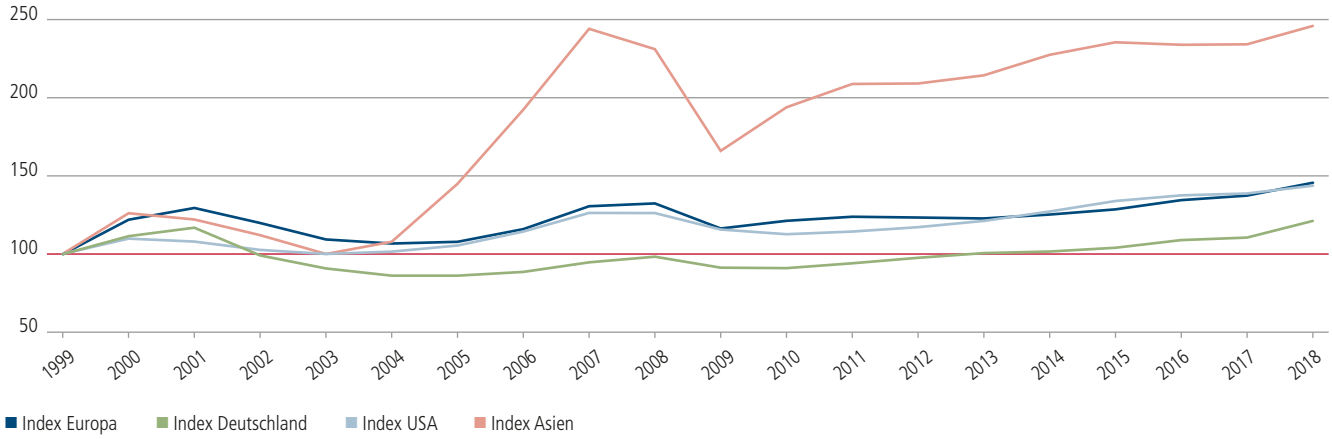
Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen auf den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München auch im Jahr 2018 weiterhin sehr hoch war, ging die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Verantwortlich hierfür war insbesondere der zunehmende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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Vor dem Hintergrund einer niedrigen Arbeitslosenquote, steigenden Löhnen und einer hohen Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im Jahr 2018 leicht gestiegen. Auch die Flächennachfrage vonseiten der Einzelhändler war robust. Daher haben sich die Einzelhandelsmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten in den großen deutschen Metropolen stabil entwickelt.

Spitzenmietpreisentwicklung[1)] für Büroflächen



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

[1)] Index-Basisjahr 1999.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im Jahr 2018 überwiegend positiv. Die Zimmerauslastung stieg im Vergleich zum Vorjahr im Mittel um 0,6 Prozentpunkte, während die Zimmerpreise ein Wachstum von 3,7 % zeigten. Vor diesem Hintergrund konnte beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 4,4 % erzielt werden. Besonders deutlich stieg der RevPAR mit Werten von über 8,0 % auf den Hotelmärkten von Paris und Wien. Während in der französischen Hauptstadt ein neuer Rekord bei den Touristenankünften erreicht wurde, konnte die Mozartstadt von einem besonders erfreulichen Messejahr profitieren. Auch London konnte seine Bedeutung als internationale Top-Destination trotz der Brexit-Verunsicherung mit steigenden RevPAR-Werten unterstreichen. Lediglich in Warschau wirkte sich die starke Expansion internationaler Markenhotels negativ auf Belegungsraten und Zimmererlöse aus, die im Jahresvergleich um etwa 2,2 % zurückgingen.

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

Immobilien-Investitionsmärkte

Die nach wie vor attraktiven Rahmenbedingungen für Immobilieninvestoren führten auch im Jahr 2018 weltweit zu einer hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag am Ende des Jahres mit EUR 633 Mrd. knapp über dem Ergebnis des Vorjahres.

Das weltweit höchste Transaktionsvolumen wurde erneut in Europa erzielt. Hier wurden im Verlauf des Jahres 2018 etwa EUR 248 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, was im Jahresvergleich einem Rückgang von 6,0 % entsprach. Auf Deutschland entfiel mit rund EUR 79 Mrd. fast ein Drittel des gesamten europäischen Transaktionsvolumens. Gegenüber dem Gesamtjahr 2017 war somit ein Anstieg des Transaktionsvolumens in Deutschland um 9,0 % zu beobachten.

Geld- und Kapitalmarkt

Euro-Staatsanleihen standen zu Beginn des Berichtszeitraums unter Druck. Das betraf vor allem italienische Staatsanleihen, da ein Haushaltsstreit zwischen der Regierung und der Europäischen Union für Verunsicherung sorgte. Lange Zeit erschien sogar ein Defizitverfahren gegen Italien möglich, doch letztlich konnte Ende Dezember 2018 ein Kompromiss gefunden werden. Im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums waren Peripherieanleihen daher durchweg gefragt. Mit den aufkommenden Konjunktursorgen standen Bundesanleihen ab dem vierten Quartal 2018 in der Gunst der Anleger hoch im Kurs, die Rendite zehnjähriger Papiere fiel letztlich sogar wieder in den negativen Bereich. Im März kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) an, auf Zinserhöhungen im Jahr 2019 zu verzichten. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verteuerten sich Euro-Staatsanleihen in den vergangenen sechs Monaten um 4,0 %.

Entwicklung des **Uni**Institutional European Real Estate

	31.3.2019 Mio. EUR	30.9.2018 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.222,1	2.202,7	+ 19,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]	500,8	478,7	+ 22,1
Liquiditätsanlagen	520,3	507,3	+ 13,0
Sonstige Vermögensgegenstände	363,8	341,1	+ 22,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	306,5	304,6	+ 2,0
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			
Fondsvermögen (netto)	**3.125,4**	**3.157,3**	**– 31,9**
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	63,1	63,1	+ 0,0
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK			
Fondsvermögen (netto)	**175,1**	**67,9**	**+ 107,2**
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	3,6	1,4	+ 2,2

[1] Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Die Konjunktursorgen im Schlussquartal 2018 führten zu starken Kursverlusten an den Aktienmärkten. Diese wirkten sich auch negativ auf die Wertentwicklung von europäischen Unternehmensanleihen aus. Mit dem Jahreswechsel 2018/2019 setzte jedoch eine deutliche Erholung ein. Im Umfeld schwacher Wachstumszahlen und einer niedrigen Inflation war der Aufwärtsdruck auf die Renditen bei Staatsanleihen gering. Anleger zeigten sich daher risikobereiter und fragten vor allem Unternehmensanleihen stark nach. Letztlich konnten die zuvor erlittenen Verluste mehr als aufgeholt werden. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verteuerten sich Euro-Unternehmensanleihen um 2,5 %.

Am US-Rentenmarkt setzte sich der Renditeanstieg der Vorperiode zunächst noch fort. Die US-Notenbank Fed bezeichnete die heimische Wirtschaft als sehr robust und deutete weitere Leitzinserhöhungen an. Zudem sorgten sich die Anleger, ob sich höhere Zölle im hart geführten Handelsstreit zwischen den USA und China nicht in steigenden Preisen niederschlagen könnten. Nach den US-Zwischenwahlen im November 2018 wendete sich jedoch das Blatt, denn schwächere Wirtschaftsdaten ließen massive Konjunktursorgen aufkommen. Die Währungshüter der Fed ruderten zurück und deuteten eine mögliche Zinspause an. Dennoch erhöhten sie im Dezember noch einmal den Leitzins. Angesichts weiterhin schwacher Konjunkturdaten sahen sie sich später jedoch zu einer zurückhaltenderen Vorgehensweise gezwungen. Darüber hinaus entspannte sich das Verhältnis zwischen China und den USA im Handelsstreit. Auch wenn die Gespräche keinen Durchbruch brachten, betonten beide Seiten die Bemühungen um eine Lösung. In diesem Umfeld kam es, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, zu einem starken Kursgewinn bei US-Staatsanleihen in Höhe von 4,9 %.

1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung, Steuerung und Überwachung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Eine wesentliche Aufgabe der Risikoüberwachung besteht in der Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie in der 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 krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im UniInstitutional European Real Estate 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 UniInstitutional European Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des UniInstitutional European Real Estate monatlich überwacht.

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix 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, dass eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen, der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedient werden können. Sie umfassen insbesondere das Risiko aus unerwartet hohen Mittelrückflüssen sowie das Risiko, dass benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschafft werden können.

Liquiditätsrisiken werden im UniInstitutional European Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

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

1.1.3 Anteilwert

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis eines UniInstitutional European Real Estate-Anteils beträgt zum 31.3.2019 EUR 49,50. Unter Berücksichtigung der am 6.12.2018 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,15 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr

2017 / 2018, erhöhte sich der Anteilwert im ersten Geschäftshalbjahr 2018 / 2019 um EUR 0,63. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Der Ausgabepreis eines UniInstitutional European Real Estate FK-Anteils beträgt zum 31.3.2019 EUR 49,31. Der Anteilwert sowie der Rücknahmepreis betragen EUR 48,11. Unter Berücksichtigung der am 6.12.2018 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,10 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr 2017 / 2018, erhöhte sich der Anteilwert im ersten Geschäftshalbjahr 2018 / 2019 um EUR 0,57. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,5 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds stieg im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2018 / 2019 von EUR 3.225,2 Mio. auf EUR 3.300,6 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate von 63.124.421 am 30.9.2018 auf 63.138.387 am 31.3.2019. In der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK erhöhte sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 1.396.057 am 30.9.2018 auf 3.640.224 am 31.3.2019. Zu den Kunden zählen Banken, Versicherungen, Versorgungswerke, Industrieunternehmen sowie Non-Profit-Organisationen und Firmenkunden.

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 0,9 % von EUR 2.202,7 Mio. auf EUR 2.222,1 Mio. Es setzt sich zum 31.3.2019 aus 34 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 21 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 500,8 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 58,0 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 2.960.

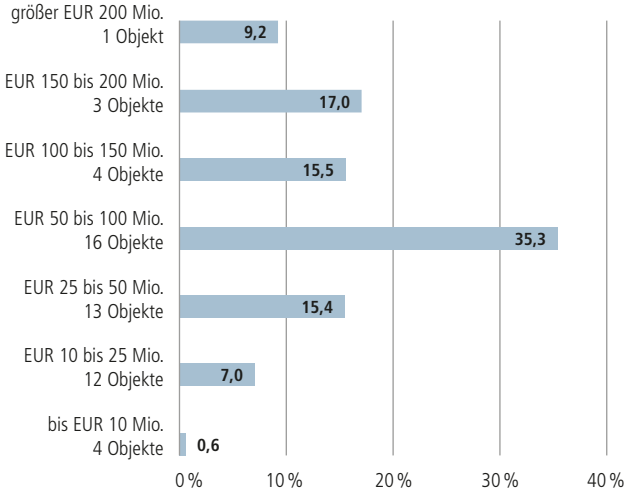
Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres 2018 / 2019 von insgesamt 1.036.208 m² auf 1.037.959 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 98,0 % des Mietertrages oder 98,5 % der Gesamtnutzfläche.

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

Rom, „Casal Bertone"

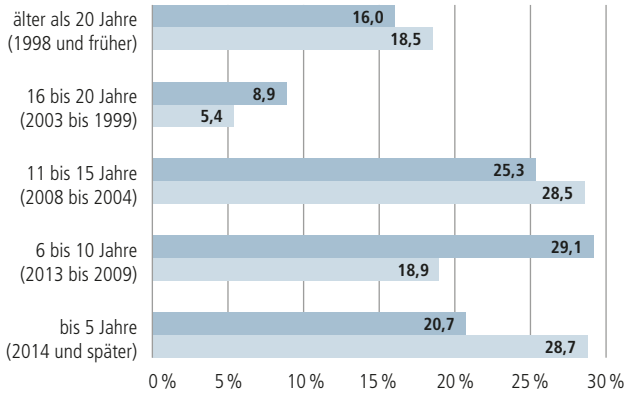
Bis zur Beendigung des Generalmietvertrags am 31.1.2019 war die gesamte Galerie mit Shops, Mall und Technikräumen an Ceetrus Italy S.p.A., ehemals Gallerie Commerciali Italia S.p.A., vermietet. Zum 1.2.2019 hat die Gesellschaft Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l. die Einzelmietverträge der Shops übernommen, sodass die anderen Flächen wegfallen. Hieraus ergibt sich eine Flächenreduzierung von 1.560 m².

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen [1] (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den wirtschaftlichen Übergang eines Einzelhandelsobjektes in Kopenhagen (Dänemark) weiter ausgebaut. Mit der ersten Transaktion in Dänemark wurde eine breitere Länderdiversifikation für den Fonds realisiert. Der Verkehrswert beläuft sich zum 31.3.2019 auf EUR 35,8 Mio.

Immobilienentwicklungen

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienentwicklungen statt.

Ankäufe

Kopenhagen, „F5"

Am 31.10.2018 wurde der Ankauf der Einzelhandelsimmobilie „F5" in Kopenhagen (Dänemark) beurkundet. Das rund 2.800 m² Mietfläche umfassende Objekt, benannt nach seinem Standort mit der Adresse Frederiksborggade 5, befindet sich am Übergang der Haupteinkaufstraße Kobmagergade, rund 50 Meter entfernt vom hoch frequentierten Hauptverkehrsknotenpunkt Norreport Station und damit an einem der nachgefragtesten Geschäftsstandorte der dänischen Hauptstadt. Neben einem Vapiano-Restaurant und einem Shop von YouSee gehören an den dänischen Büro-betreiber Ordnung vermietete Flächen sowie sechs modernisierte Wohnappartements zum Objekt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 8.11.2018.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Am 2.10.2018 fand die Ankaufsbeurkundung des projektierten Logistikobjektes „Bakker Barendrecht" in Ridderkerk (Niederlande) statt. Nachdem es Widersprüche gegen die Baugenehmigung durch Anrainer gegeben hatte, wurde das Projekt durch den Entwickler nicht weitergeführt und die vereinbarte Umsetzungsfrist ist verstrichen. Für dieses Investment wird es demnach zu keinem Nutzen-Lasten-Übergang kommen.

Leerstandsangaben einzelner Objekte [1]

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag [2] des Objektes in % zum 31.3.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag [2] des Objektes in % zum 30.9.2018	Leerstehende Mietfläche in m²	Anteil am Bruttosollmietertrag [2] des Fonds in % zum 31.3.2019
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

[1] Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.
[2] Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften [1]

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [2]
Ankäufe			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung			
37	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH", Hamburg Kopenhagen, „F5"	— 11/2018	— 35,8
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.			
Umgliederung			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	„UniInstitutional European Real Estate V GmbH", Hamburg [3]	12/2018	—

[1] Sämtliche Objekte / Beteiligungen wurden von Unternehmen / Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe / Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.
[2] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.
[3] Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften" in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände" gemäß § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote nach Mietertrag befindet sich zum Berichtsstichtag mit 98,0 % auf dem gleichen hohen Niveau wie zum Ende des letzten Geschäftsjahres.

Insgesamt konnten im ersten Geschäftshalbjahr 44.875 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet werden. Von dieser Fläche entfallen 9.623 m² auf Neuvermietungen und 35.252 m² auf die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die Immobilien zeigten sich im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2018 / 2019 weiterhin sehr wettbewerbsfähig.

Erfreuliche Vertragsverlängerungen und die Reduzierung von vorhandenem Leerstand konnten u. a. in den Objekten „Torre Diagonal Litoral B-3" in Barcelona, (Spanien), „Aeroplaza" in Eindhoven (Niederlande) „Alberga A" in Espoo (Finnland), „Riviera" in Gdingen (Polen), und „Le Terrazze" in La Spezia (Italien) realisiert werden.

Die Bindung der Bestandsmieter stand neben dem Abbau vorhandener Flächenleerstände im Vordergrund der Vermietungsaktivitäten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bei auslaufenden Verträgen oftmals Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaukostenzuschüsse für die Mieter erforderlich. Dieser Aufwand reduziert kurzfristig die Erträge des Fonds, sichert jedoch mittel- und langfristig die Möglichkeit zur Erwirtschaftung von Ordentlichen Mieterträgen.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

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

Durch den nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck verfolgen die wichtigsten Notenbanken einen weiterhin wenig restriktiven geldpolitischen Kurs. Für sichere Rentenpapiere stehen die Zeichen damit auf moderat steigende Renditen. Union Investment erwartet für zehnjährige deutsche Bundesanleihen bis Ende 2019 eine Rendite von rund 0,35 % und bei entsprechenden US-Staatsanleihen von 2,8 %.

Nachhaltigkeit

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

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

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In

grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO_2-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, wie z. B. der Task Force Energie, in der die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

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

Portfoliostrategie

Der UniInstitutional European Real Estate ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit reinem Fokus auf europäische Immobilien. Das gesamte Immobilienportfolio befindet sich an etablierten Standorten in Europa.

Der institutionelle Immobilien-Publikumsfonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt.

In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den UniInstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung innerstädtischer High-Street-Investments und Hotelimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch die Beimischung von Logistikimmobilien weiter diversifiziert werden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristige Mietvertragslaufzeiten angestrebt. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann in geringem Maße auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden.

Die Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer weiteren Stärkung der Vermietungsquote beitragen und so auch zukünftig eine gute Ertragslage gewährleisten.

Für Ihr bisheriges Vertrauen, sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, danken wir Ihnen.

Hamburg, im Mai 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

	Fondsvermögen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 19–24)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	217.263.893,63	2.042.613.893,63		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	179.500.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	— —	—		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	217.263.893,63		2.222.113.893,63	67,33
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 23–34)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	63.306.661,87	500.833.639,01		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	— —	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	63.306.661,87		500.833.639,01	15,17
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 35–38)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	19.587.514,41	139.317.364,83		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	— —	351.703.045,75		
3. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	— —	29.325.811,50		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	19.587.514,41		520.346.222,08	15,77
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 35–36)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	10.889.070,75	37.201.815,21		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	16.744.136,20	267.194.699,06		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	— —	—		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	46.640.000,91 4.883.072,95 6.413.239,37	51.523.073,86		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	1.904.976,38	7.899.277,81		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	35.951.422,70		363.818.865,94	11,02
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			**3.607.112.620,66**	**109,29**

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
—	—		—	—	
205.732.736,84	1.934.203.422,10		11.531.156,79	108.410.471,53	
—	169.973.148,04		—	9.526.851,96	
—	—		—	—	
—	—		—	—	
205.732.736,84		2.104.176.570,14	11.531.156,79		117.937.323,49
59.946.702,58	474.252.198,85		3.359.959,29	26.581.440,16	
—	—		—	—	
59.946.702,58		474.252.198,85	3.359.959,29		26.581.440,16
18.547.925,70	131.923.216,63		1.039.588,71	7.394.148,20	
—	333.036.623,99		—	18.666.421,76	
—	27.769.363,30		—	1.556.448,20	
18.547.925,70		492.729.203,92	1.039.588,71		27.617.018,16
10.311.148,27	35.227.415,78		577.922,48	1.974.399,43	
15.855.451,45	253.013.504,92		888.684,75	14.181.194,14	
—	—		—	—	
44.164.603,46 4.623.913,77 6.072.860,36	48.788.517,23		2.475.397,45 259.159,18 340.379,01	2.734.556,63	
1.803.866,99	7.507.473,66		101.109,39	391.804,15	
34.043.327,07		344.536.911,59	1.908.095,63		19.281.954,35
		3.415.964.884,50			**191.417.736,16**

Schulden

	Fondsvermögen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 35–36)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–73.136.754,12	–170.856.754,12		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–1.480.540,00	–6.549.839,21		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–10.149.540,26	–40.508.900,50		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.277.755,70	–12.148.756,86		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–86.044.590,08		–230.064.250,69	–6,97
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	–5.224.334,94		–76.471.627,71	–2,32
Summe Schulden V.–VI.			**–306.535.878,40**	**–9,29**
Fondsvermögen (netto)			**3.300.576.742,26**	**100,00**
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

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

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien" stieg im Berichtszeitraum um EUR 19,4 Mio. auf EUR 2.222,1 Mio. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 305,2 Mio. auf Polen, EUR 291,5 Mio. auf Frankreich, EUR 156,3 Mio. auf die Niederlande, EUR 164,1 Mio. (GBP 141,4 Mio.) auf Großbritannien, EUR 96,9 Mio. auf Spanien sowie EUR 53,2 Mio. (CHF 59,5 Mio.) auf die Schweiz. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften" stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch den Ankauf der „UIR Frederiksborggade 5 GmbH" und Kapitalerhöhungen. Insgesamt stieg der Wert der Immobilien-Gesellschaften um EUR 22,2 Mio. auf EUR 500,8 Mio.

Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften" in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände" gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen. Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 26.391,47), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, wurde in diesem Jahr bilanziell in die „Sonstigen Vermögensgegenstände" umgegliedert.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften" entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I", siehe dazu Seite 10 bzw. Seite 19 ff.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–69.255.061,30	–161.788.632,49		–3.881.692,82	–9.068.121,63	
–1.401.961,16	–6.202.253,10		–78.578,84	–347.586,11	
–9.610.874,73	–38.358.973,21		–538.665,53	–2.149.927,29	
–1.209.936,90	–11.485.337,01		–67.818,80	–663.419,85	
–81.477.834,09		–217.835.195,81	–4.566.755,99		–12.229.054,88
–4.947.056,55		–72.412.944,18	–277.278,39		–4.058.683,53
		–290.248.139,99			**–16.287.738,41**
		3.125.446.744,51			**175.129.997,75**
		49,50			48,11
		63.138.387			3.640.224

Liquiditätsanlagen

Die unter „Liquiditätsanlagen" ausgewiesenen „Bankguthaben" sanken im Berichtszeitraum um EUR 12,4 Mio. auf EUR 139,3 Mio. Der Bestand an Investmentanteilen stieg von EUR 325,8 Mio. auf EUR 351,7 Mio. Hierbei handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH. Im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres 2018/2019 sank der Bestand an Wertpapieren leicht um EUR 0,5 Mio. auf EUR 29,3 Mio. Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 520,3 Mio. sind EUR 165,0 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 65,4 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung, EUR 37,4 Mio. für die Ausschüttung sowie EUR 0,00 für Immobilienerwerb vorgesehen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung" in Höhe von EUR 37,2 Mio. enthalten EUR 25,5 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 7,4 Mio. Forderungen gegenüber Fremdverwaltern sowie EUR 3,7 Mio. Mietforderungen. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung" stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 27,0 Mio. gegenüber.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften" belaufen sich auf EUR 267,2 Mio. und beinhalten Darlehen in Höhe von EUR 50,8 Mio. an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.", Mailand (Italien), in Höhe von EUR 42,5 Mio. an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG", Hamburg, in Höhe von EUR 31,6 Mio. an die „K-Point S.A.", Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 29,0 Mio. an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.", Warschau (Polen), in Höhe von EUR 25,9 Mio. an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG", Hamburg, in Höhe von EUR 25,0 Mio. an die „K2 Dolce S.A.", Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 19,4 Mio. an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.", Mailand (Italien), in Höhe von EUR 15,2 Mio. an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH", Wien (Österreich), in Höhe von EUR 6,6 Mio. an die „UIR Le Président 1 S.A.", Brüssel (Belgien), in Höhe von EUR 16,7 Mio. an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH" und in Höhe von EUR 4,5 Mio. an die „Caprese S.A.", Brüssel (Belgien).

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände" werden im Wesentlichen die Forderungen aus Bau und Erwerb in Höhe von EUR 3,5 Mio., Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 2,3 Mio., die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 1,5 Mio. sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. ausgewiesen.

Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 26.391,47), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, wurde in diesem Jahr bilanziell in die „Sonstigen Vermögensgegenstände" umgegliedert.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten" in Höhe von EUR 170,9 Mio. setzen sich zusammen aus EUR 97,7 Mio. sowie GBP 63,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 87,7 Mio. Diese sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 71,0 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben" resultieren aus Sicherheits- und Garantieeinbehalten im Rahmen von Ankäufen in Höhe von EUR 6,5 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung" setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 27,0 Mio., aus Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 5,4 Mio. und aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 1,4 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen" resultieren im Wesentlichen aus der Absicherung des Fremdwährungs-Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 6,4 Mio., aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Höhe von EUR 5,1 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 37 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen" belaufen sich auf EUR 76,5 Mio. und wurden u. a. für noch vorzunehmende Bauleistungen in Höhe von EUR 17,2 Mio., für Einkommensteuerzahlungen in Höhe von EUR 5,9 Mio., für Instandhaltungen in Höhe von EUR 4,4 Mio., für anfallende ausländische Quellensteuern in Höhe von EUR 3,3 Mio., für externe Verwalter in Höhe von EUR 2,9 Mio., für Verkaufskosten in Höhe von EUR 2,3 Mio. sowie für Erwerbskosten in Höhe von EUR 2,0 Mio. gebildet.

Weiterhin besteht eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 37,0 Mio.

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 m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
1	36251 Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	2gesch. Logistikgebäude – Bauteil I – 1gesch. Logistikgebäude – Bauteil II –	LG		I (94), B, A	7/2009 Bauteil I 10/2009 Bauteil II	2009	153.087	102.826	102.826	—		■
2	10178 Berlin, Karl-Marx-Allee 31, „Rathaus Mitte"	2–14gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B		B (96), I, K, A	1/2018	1998	4.299	19.951	19.951	—		■
3	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 1, Eduard-Schopf-Allee, „Weser Tower"	23gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B		B (86), K, I	6/2014	2010	4.411	17.912	17.912	—	■	■
4	27580 Bremerhaven, Überseering 22, „Ten Brinke Logistikpark Bremerhaven"	3gesch. Bürogebäude, 1gesch. Logistikgebäude	LG		I (80), B, A	12/2008	2007/ 2008	44.488	25.980	25.980	—		
5	64293 Darmstadt, Bratusstraße 7 / Robert-Bosch-Straße 13, „Europa Arcaden BA II"	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (89), K, I	4/2011	2009	2.718	8.654	8.654	—	■	■
6	63303 Dreieich, Im Steingrund 4, 6, 8, 10, „Red Square"	3gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss	B		B (84), K, I	1/2004	2003	12.340	10.089	10.089	—		■
7	01069 Dresden, Prager Straße 7	3gesch. Geschäftsgebäude	E		H/G	12/2005	1968–1970/ 2003–2004	1.523	2.750	2.750	—	■	■
8	65760 Eschborn, Elly-Beinhorn-Straße 7–21, „Fachmarktzentrum Seerose"	1gesch. Fachmarktzentrum	E		H/G (93), A	12/2008	2008	20.935	6.980	6.980	—	■	
9	60327 Frankfurt / Main, Den Haager Straße 5, „Mövenpick Hotel"	8gesch. Hotel, Tiefgarage	H		H (88), A, K, H/G, I	9/2008	2006	3.767	15.754	15.754	—	■	■
10	60311 Frankfurt / Main, Weißfrauenstraße 7, 11, „MainTor Porta"	7–18gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (85), A, K, I	12/2014	2014	4.138	22.645	22.645	—	■	■
11	79106 Freiburg, Wentzinger Straße 17–19, „Wentzinger Hof"	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (77), K, H/G, I, A	12/2008	2008–2010	4.049	7.559	7.559	—		■
12	22523 Hamburg, Hörgensweg 5, „Fachmarktzentrum Eidelstedt"	1gesch. Fachmarktzentrum	E		H/G (99), B, A	1/2007	1967/1974/ 2004/2008	46.899	14.672	14.672	—		
13	20251 Hamburg, Lehmweg 17, 17a, 18, Straßenbahnring 3, 11, 13, „Falkenried Piazza"	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschossen, Tiefgarage u. 4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (89), K, I, H/G, A	12/2005	2003/ 2004	7.157	15.910	15.910	—		■
14	20459 Hamburg, Ludwig-Erhard-Straße 26, „Motel One"	7- u. 10gesch. Hotel m. 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H		H (92), K	9/2010	2010	1.600	12.190	12.190	—	■	■
15	20097 Hamburg, Wendenstraße 21a, 21b, „Haus am Mittelkanal"	6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (92), K, I	3/2005	2003	3.923	15.751	15.751	—		■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete[4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR[5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR[6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
1		—	0,0	2,90	7,26	1.575	1.330	122	122	1	— —	40,0 40,0	51.500 50.300	50.900	50.900.000,00 1,54
2		30,9	0,0	6,38	7,30	5.393	992	320	5.592	9	— —	49,0 49,0	84.600 84.900	84.750	84.750.000,00 2,57
3		—	0,0	3,10	5,63	2.371	731	155	1.605	7	— —	61,0 61,0	57.300 57.100	57.200	57.200.000,00 1,73
4		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	39,0 39,0	19.600 19.800	19.700	19.700.000,00 0,60
5		—	0,4	1,13	5,60	809	325	58	230	2	1.192 1.241	60,0 60,0	19.700 20.800	20.250	20.250.000,00 0,61
6		—	11,2	—	—	—	—	—	—	—	1.359 1.318	44,0 44,0	17.500 17.100	17.300	17.300.000,00 0,52
7		—	5,0	—	—	—	—	—	—	—	1.494 1.483	44,0 44,0	25.700 25.500	25.600	25.600.000,00 0,78
8		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	993 987	39,0 49,0	16.200 15.200	15.700	15.700.000,00 0,48
9		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	57,0 57,0	71.200 72.500	71.850	71.850.000,00 2,18
10	■	17,6	0,0	12,30	7,91	7.971	4.329	693	6.592	7	— —	65,0 55,0	173.000 168.000	170.500	170.500.000,00 5,17
11		—	2,4	—	—	—	—	—	—	—	1.210 1.207	61,0 61,0	20.100 20.000	20.050	20.050.000,00 0,61
12		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	33,0 33,0	41.000 40.500	40.750	39.850.000,00 1,23
13		—	4,0	—	—	—	—	—	—	—	3.323 3.183	55,0 55,0	60.800 60.600	60.700	60.700.000,00 1,84
14		—	0,0	2,65	7,65	1.666	983	133	378	2	— —	51,0 51,0	41.300 41.500	41.400	41.400.000,00 1,25
15		—	0,3	—	—	—	—	—	—	—	2.223 2.205	54,0 54,0	39.500 38.600	39.050	39.050.000,00 1,18

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes		Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen[1]	Art der Nutzung[2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
										gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
16	47475	Kamp-Lintfort, Norddeutschlandstraße 3, „Chal-Tec"	1gesch. Logistikgebäude mit Bürofläche, 1 Mezzaningeschoss	LG		I (93), A, B	12/2017	2017	97.950	89.366	89.366	—		
17	17033	Neubrandenburg, Mirabellenstraße 2, „Bethanien-Center"	1gesch. EKZ	E		H/G	12/2011	1994	127.377	43.903	43.903	—		
18	66111	Saarbrücken, Trierer Straße 1, „Europa-Galerie"	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E		H/G (87), I, K, A	7/2012	2008–2010	16.151	28.767	28.767	—	■	■
19	31319	Sehnde, Hannoversche Straße 34, „Delticom"	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (95), B, A	7/2011	2010	110.769	60.390	60.390	—		
20	70173	Stuttgart, Industriestraße 6, „I6-Offices"	4gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (84), K, I, A	8/2004	2003	4.939	11.217	11.217	—		■
21	70182	Stuttgart, Kernerplatz 9, 10, Willy-Brandt-Straße 30, „Hotel Le Meridien"	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H (99), H/G, A	3/2005	1988/2004	7.875	25.204	25.204	—	■	■
22	70563	Stuttgart, Wankelstraße 14, „STEP 9"	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (93), K, I	12/2008	2002/2003	2.817	5.234	5.234	—		■
23	67547	Worms, Langgewann 2, „Logistic-Warehouse"	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (91), B, A	4/2008	2008	63.672	32.177	32.177	—		
Frankreich														
24	75008	Paris, 57/59, Boulevard Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes"	7- u.10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (84), K, W, A, I, F	6/2004	2018	1.409	7.613	6.874	739	■	■
25	75010	Paris, 7–23, rue d'Alsace, 144, rue du Faubourg Saint-Denis, „EuroAlsace"	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), K	3/2018	1871/2008	7.351	15.592	15.592	—	■	■
Niederlande														
26	5657 EW	Eindhoven, Flight Forum 3000–3450/Cluster 4, „Aeroplaza"	3gesch. Bürogebäude	B		B (87), K	11/2007	2007	27.118	17.408	17.408	—	■	■
27	3014 DA	Rotterdam, Diergaardesingel 75, Weena 760/762, „FIRST Rotterdam"	31gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (92), K, A, H/G, I	5/2016	2016	3.438	40.226	40.226	—	■	■
Spanien														
28	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2 (Diagonal Mar), „Torre Diagonal Litoral B-3"	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, H/G	5/2008	2004	1.341	18.467	18.467	—	■	■
29	28004	Madrid, Calle de Fuencarral 16, „Fuencarral 16"	5gesch. Einzelhandelsgebäude, Wassertank	E		H/G	1/2018	1900/2017	381	1.317	1.317	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
16	■	—	0,0	3,19	9,04	2.231	961	160	2.763	9	— —	48,0 38,0	35.500 35.300	35.400	35.400.000,00 1,07
17		43,3	0,0	2,80	4,96	2.103	701	—	—	—	— —	39,0 39,0	61.400 63.400	62.400	62.400.000,00 1,89
18	■	—	4,0	9,66	5,91	7.592	2.066	510	3.315	4	9.832 9.905	51,0 51,0	173.000 172.000	172.500	172.500.000,00 5,23
19		—	0,0	2,12	6,28	1.304	817	107	480	3	— —	42,0 42,0	40.300 39.500	39.900	39.900.000,00 1,21
20		—	1,6	—	—	—	—	—	—	—	1.583 1.574	54,0 54,0	25.300 23.900	24.600	24.600.000,00 0,75
21		—	0,9	—	—	—	—	—	—	—	— —	29,0 39,0	44.800 45.000	44.900	44.900.000,00 1,36
22		—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	872 849	55,0 55,0	14.300 13.900	14.100	14.100.000,00 0,43
23		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	39,0 39,0	25.700 25.400	25.550	25.550.000,00 0,77
24		—	0,8	—	—	—	—	—	—	—	— —	59,5 59,5	111.000 113.000	112.000	112.000.000,00 3,39
25		—	0,0	15,50	8,41	12.861	2.643	776	13.832	10	— —	49,3 49,3	180.000 179.000	179.500	179.500.000,00 5,44
26		—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	1.804 1.712	58,0 58,0	22.600 21.900	22.250	20.800.000,00 0,67
27	■	—	0,0	4,06	8,30	42	4.019	204	2.895	8	8.251 7.775	67,5 67,5	135.000 133.000	134.000	134.000.000,00 4,06
28	■	—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	4.124 4.100	55,0 55,0	67.900 69.000	68.450	68.450.000,00 2,07
29		51,1	0,0	1,13	3,95	443	692	57	1.001	9	1.000 1.000	58,8 58,0	28.400 28.400	28.400	28.400.000,00 0,86

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen[1]	Art der Nutzung[2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Großbritannien													
30	Manchester M90 3RA, Chicago Avenue, „Radisson Blu Hotel Manchester Airport"	7gesch. Hotel, 3 Staffelgeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H		H	4/2004	1998	12.440	24.712	24.712	—	■	■
31	Manchester M3 3AQ, 2 Hardman Boulevard, „XYZ"	8gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (89), H/G, K, F	3/2016	2016	2.137	14.574	14.574	—	■	■
Polen													
32	50–156 Breslau, Jana Ewangelisty Purkyniego 10, „Radisson Blu Hotel Wroclaw"	8gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	H		H	8/2015	2002	2.372	12.131	12.131	—	■	■
33	81–304 Gdingen, Kazimierza Górskiego 2, „Riviera"	1gesch. EKZ – Bauteil I – 2gesch. EKZ, Tiefgarage, Parkhaus – Bauteil II – – Erbnießbrauchrecht (Bauteil I u. II) –	E		H/G (96), F, I, A	9/2015	2001 Bauteil I 2013 Bauteil II	96.356	70.908	70.908	—	■	■
Schweiz													
34	4665 Oftringen, Industriestrasse 11	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, Tiefgarage	LG		I (92), B, K	5/2013	2008	55.001	31.155	31.155	—	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
35	„UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG", Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 30.802.994,23[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.900.000,00												
	1077 WM Amsterdam, Beethovenstraat, „Stibbe Court"	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A, I	7/2014	2016	1.518	13.140	13.140	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
30		39,6	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	56,0 56,0	72.556 74.182	73.369	73.368.934,30 2,22
31	■	48,6	0,0	5,98	12,24	2.907	3.077	352	4.343	8	4.965 4.994	68,0 67,5	91.479 89.970	90.724	90.724.402,14 2,75
32		—	0,0	0,54	1,11	2	539	27	342	7	— —	43,0 43,0	21.400 21.000	21.200	21.200.000,00 0,64
33	■	—	2,1	4,23	8,65	41	4.187	212	2.725	7	16.714 17.160	50,0 50,0	286.000 282.000	284.000	284.000.000,00 8,60
34		—	0,0	1,02	2,08	243	776	58	426	6	— —	39,0 39,0	53.126 53.215	53.171	53.170.557,19 1,61
															2.222.113.893,63 67,33
35		—		0,02	0,14	18	0	1	10	7					39.827.647,67 1,21
	■	—	0,0	1,96	3,22	—	1.965	196	786	7	— —	67,0 67,0	59.600 62.300	60.950	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen[1]	Art der Nutzung[2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
36	1012 CK	„UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG", Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 55.755.205,65[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.500.000,00 Amsterdam, Rusland 17, „Radisson Blu Hotel Amsterdam"	8gesch. Hotel, Tiefgarage	H		H	7/2014	1492/ 1990	2.577	13.124	13.124	—	■	■
37	1360	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH", Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 30.537.021,12[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 17.9.2018 Gesellschafterdarlehen: DKK 125.000.000,00 Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5"	5gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (77), B, W	11/2018	1790/ 1991/2018	683	2.837	2.067	770		■
Belgien													
38	1050	„UIR Le Président 1 S.A.", Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 3.785.291,61[7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 31.12.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.600.000,00 Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „Le Président"	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 4 Untergeschosse, 3 Staffelgeschosse – Erbbaurecht –	B		B (81), K, H/G, I	12/2004	1988/ 2003	917	6.266	6.266	—		■
39	1000	„Royale 120 New Building S.A.", Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 44.830.831,30[7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.6.2014 Brüssel, Rue Royale 120, „Motel One Hotel Brüssel"	9gesch. Hotel, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H		H (91), K, H/G, B	6/2014	2013– 2014	3.019	14.315	14.315	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
36		—		0,02	0,04	22	—	1	11	7					61.255.503,60 1,86
		—	0,0	6,32	6,62	6.319	—	316	3.370	7	— —	45,0 45,0	96.200 94.900	95.550	
37		—		0,44	1,18	1	435	12	424	10					3.352.990,99 0,10
		46,8	0,0	0,04	0,12	38	6	1	43	10	1.342 1.286	60,0 60,0	36.033 35.498	35.765	
38		—		—	—	—	—	—	—	—					8.218.469,14 0,25
		—	16,5	—	—	—	—	—	—	—	— —	33,8 33,8	13.100 13.700	13.400	
39		—		1,68	3,55	11	1.672	105	703	7					48.756.869,64 1,48
		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	25,3 25,3	40.700 40.300	40.500	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Belgien													
40	1935 Zaventem, Da Vincilaan 2, „Corporate Village Service Center"	„Caprese S.A.", Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 4.025.308,92 [7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 4.10.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 4.500.000,00 5gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B		B (74), K, H/G, I	10/2006	2002	5.415	8.370	8.370	—	■	■
41		„Airport Garden Services and Business Center S.A.", Brüssel [8] Gesellschaftskapital: EUR 322.613,03 [7] Beteiligung: 99,67 % erworben am: 4.10.2006 (siehe Nr. 40) – Erbbaurecht –											
42		„Royale 120 S.A.", Brüssel [8] Gesellschaftskapital: EUR 882.041,26 [7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 30.6.2014 (siehe Nr. 39) – Erbbaurecht –											
43		„UIR Le Président 2 S.A.", Brüssel [8] Gesellschaftskapital: EUR 336.255,74 [7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 28.12.2004 (siehe Nr. 38) – Erbbaurecht –											
Finnland													
44	02600 Espoo, Bertel Jungin Aukio 3, „Alberga A"	„Kiinteistö Oy Alberga Talo A", Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 16.892.130,52 [7] Beteiligung: 100 % erworben am: 28.12.2010 8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (80), K, H/G, I, A	12/2010	1967/2012	2.381	9.159	9.159	—	■	■
Frankreich													
45		„SCS Atrium Boulogne", Paris [8] Gesellschaftskapital: EUR 4.375.029,70 [7] Beteiligung: 99,99 % erworben am: 28.4.2006/31.3.2008											

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
40		—		—	—	—	—	—	—	—					1.256.822,21
		—	18,5	—	—	—	—	—	—	—	981 989	53,0 53,0	5.450 5.400	5.425	0,04
41		—		—	—	—	—	—	—	—	— —	79,8 79,8	4.100 4.000	4.050	3.961.098,54 0,12
42		—		0,05	5,83	20	31	3	28	7	3.181 3.181	29,8 29,3	13.200 12.000	12.600	11.081.962,47 0,34
43		—		—	—	—	—	—	—	—	— —	33,8 33,8	1.100 1.100	1.100	998.720,56 0,03
44		48,0		1,32	6,73	36	1.284	—	—	—					18.017.585,46
	■	—	3,1	—	—	—	—	—	—	—	2.229 2.306	62,0 62,0	32.700 34.000	33.350	0,55
45		—		—	—	—	—	—	—	—					2.078.593,85 0,06

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen[1]	Art der Nutzung[2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Italien													
46	„LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.", Mailand Gesellschaftskapital: EUR 39.679.679,33[7] Beteiligung: 90 % erworben am: 1.7.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 50.786.346,00												
	19125 La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze"	4gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (73,50 %) –	E		H/G (94), F, A, I	7/2014	2012	62.258	26.917	26.917	—	■	■
47	„Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.", Mailand Gesellschaftskapital: EUR 22.474.234,92[7] Beteiligung: 99 %[9] erworben am: 18.2.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 19.400.000,00												
	00159 Rom, Via Alberto Pollio, 50, Centro Commerciale Auchan di Casal Bertone „Casal Bertone"	1gesch. EKZ, 2 Untergeschosse – Teileigentum (50,00 %) –	E		H/G (99), B, I, A	3/2011	1964/1998	26.085	8.307	8.307	—	■	■
48	„UIR Italia 2 s.r.l.", Mailand[8] Gesellschaftskapital: EUR 52.808,06[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 8.2.2011 Die Gesellschaft hält 1,0 % an • „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.", Mailand	(siehe Nr. 47)											
Luxemburg													
49	„K2 Dolce S.A.", Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 34.056.217,56[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 9.10.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.000.000,00												
	1246 Luxemburg, 2B – 2C, rue Albert Borschette, „K2 Dolce"	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (88), K, I	12/2014	2007	3.914	9.335	9.335	—	■	■
50	„K-Point S.A.", Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 11.223.649,94[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 14.9.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.600.000,00												
	2540 Luxemburg, 18 – 20, rue Edward Steichen, „K-Point"	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (80), H/G, K, I	9/2012	2008/2012	2.344	9.830	9.830	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
46		—		2,35	3,93	47	2.302	122	1.285	7					58.651.480,80 1,78
	■	—	3,6	—	—	—	—	—	—	—	8.540 8.572	53,0 53,0	128.000 127.000	127.500	
47		—		0,73	4,52	16	710	38	139	2					14.430.000,00 0,44
		—	5,2	2,43	5,88	1.440	987	121	445	2	3.226 3.226	39,0 39,0	40.900 41.700	41.300	
48		—		—	—	—	—	—	—	—					10.000,00 0,00
49		—		0,56	1,08	0	557	29	320	8					43.890.823,98 1,33
	■	—	0,5	5,19	8,01	5.189	—	259	3.027	8	3.645 3.653	58,0 58,0	64.600 64.900	64.750	
50		—		1,14	4,03	18	1.126	58	408	6					38.473.016,59 1,17
		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	59,0 59,0	70.800 70.500	70.650	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen[1]	Art der Nutzung[2]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Österreich													
51	„Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH", Wien[10] Gesellschaftskapital: EUR 8.669.071,06[7] Beteiligung: 99,90 %[9] erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.164.216,86												
	3500 Krems, Wiener Straße 96–102, „Bühl Center"	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (97), I, A	8/2005	1970/1996	13.940	19.946	19.946	—	■	■
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Polen													
52	„Rondo Office Project Sp. z o.o.", Warschau Gesellschaftskapital: EUR 28.858.146,03[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 18.5.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.000.000,00												
	01–640 Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower"	17gesch. Büroturm, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (85), H/G, K, A, I	5/2011	2010	3.464	18.273	18.273	—	■	■
Schweden													
53	„UIR Uarda 7 AB", Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 60.225.627,60[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 25.10.2016												
	16956 Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7"	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (86), H/G, K, I, A	2/2017	2016	4.258	17.698	17.698	—	■	■
Singapur													
54	„Tokyo Residential One Pte. Ltd.", Singapur[8] Gesellschaftskapital: EUR 4.482,85[7] Beteiligung: 100 % erworben am: 15.12.2009												

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
51		—		—	—	—	—	—	—	—					40.308.955,17 1,22
		—	8,1	—	—	—	—	—	—	—	4.106 4.112	41,8 41,8	59.000 59.300	59.150	
52		—		1,54	7,78	171	1.366	78	327	2					25.075.231,22 0,76
	■	—	12,8	—	—	—	—	—	—	—	4.031 3.972	62,0 62,0	59.700 60.100	59.900	
53		47,7		1,56	7,88	52	1.505	79	1.228	9					
	■	—	1,4	—	—	—	—	—	—	—	5.065 4.785	67,0 67,0	114.273 116.193	115.233	59.953.512,62 1,82
54		—		—	—	—	—	—	—	—					158,26 0,00

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Türkei													
55		„UIR Mediaturk Birinci Gayrimenkul Yatirim A.Ş.", Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 12.237.494,60 [7] Beteiligung: 100 % erworben am: 28.6.2007 / 25.6.2013											
a)	34355	Istanbul, Gençlik CD. / Yakuplu Bld., „Media Markt"	2gesch. Fachmarktzentrum, 1 Untergeschoss	E		H/G	6/2007	2008	10.282	7.679	7.679	—	■	■
b)	35340	Izmir, Bahçelerarasi Mah. Mithatpaşa Cad. No: 1442, „Media Markt"	2gesch. Fachmarktzentrum, Tiefgarage	E		H/G (96), I	2/2009	2009	5.009	5.475	5.475	—	■	■
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften													
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt													

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [6]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
55		—		—	—	—	—	—	—	—					21.234.196,24 0,64
a)		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	28,8 28,8	14.500 14.900	14.700	
b)		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	29,8 29,8	7.700 8.100	7.900	
															500.833.639,01 15,17
															2.722.947.532,64 82,50

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.
Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von „UniInstitutional European Real Estate V GmbH", Hamburg, einer sogenannten Komplementärgesellschaft, von der Position „Immobilien-Gesellschaften" in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände" gemäß § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaft gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie hält und einen dauernden Ertrag erwarten lässt.

[1] Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten".
[2] Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.
Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.
[3] Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.
[4] Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.
[5] Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
[6] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.
[7] Bilanzielles Eigenkapital.
[8] Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
[9] Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100 %.
[10] Die Immobilien-Gesellschaft „Bühl Einkaufscenter Aktiengesellschaft" wurde in die „Einkaufscenter Wiener Straße 96 – 102 GmbH" umbenannt.

Art des Grundstückes:
B = Bürogebäude
E = Einzelhandel
H = Hotel
LG = Logistik

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt	**2.722.947.532,64**	**82,50**

1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 29.3.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				139.317.364,83	4,22
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 [1) 2) 3)] (ISIN: DE0007196370)	2.214,4	1.664,1	7.772,4	351.703.045,75	10,66
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	0,0	0,0	296,9	29.325.811,50	0,89
Zwischensumme				**520.346.222,08**	**15,77**

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

[2)] Die Verwaltung ist für die Anleger des UniInstitutional European Real Estate kostenneutral.

[3)] Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	Fondsvermögen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			37.201.815,21	1,13
(davon in Fremdwährung)	10.889.070,75			
davon Betriebskostenvorlagen		25.492.502,14		
davon Mietforderungen		3.672.956,76		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			267.194.699,06	8,09
(davon in Fremdwährung)	16.744.136,20			
3. Zinsansprüche			—	—
(davon in Fremdwährung)	—			
4. Anschaffungsnebenkosten			51.523.073,86	1,56
• bei Immobilien		46.640.000,91		
• bei Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften		4.883.072,95		
(davon in Fremdwährung)	6.413.239,37			
5. Andere			7.899.277,81	0,24
(davon in Fremdwährung)	1.904.976,38			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		—		
davon aus Sicherungsgeschäften		1.484.734,99		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			−170.856.754,12	−5,18
(davon in Fremdwährung)	−73.136.754,12			
davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)				
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			−6.549.839,21	−0,20
(davon in Fremdwährung)	−1.480.540,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			−40.508.900,50	−1,22
(davon in Fremdwährung)	−10.149.540,26			
4. anderen Gründen			−12.148.756,86	−0,37
(davon in Fremdwährung)	−1.277.755,70			
davon aus Anteilumsatz		−19.672,90		
davon aus Sicherungsgeschäften		−6.390.055,34		
III. Rückstellungen			−76.471.627,71	−2,32
(davon in Fremdwährung)	−5.224.334,94			
Zwischensumme			**57.282.987,54**	**1,73**
Fondsvermögen (netto)			**3.300.576.742,26**	**100,00**
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
CHF	59.200.000,00	51.933.254,09	53.016.073,96	–1.082.819,87
DKK	158.000.000,00	21.211.059,49	21.180.495,45	30.564,04
GBP	86.500.000,00	95.618.783,49	99.695.633,75	–4.076.850,26
SEK	625.000.000,00	60.183.625,54	59.959.839,80	223.785,74
Sicherungsgeschäfte gesamt		**228.946.722,61**	**233.852.042,96**	**–4.905.320,35**

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
10.311.148,27	24.139.522,09 3.478.062,01	35.227.415,78	577.922,48	1.352.980,05 194.894,75	1.974.399,43
15.855.451,45		253.013.504,92	888.684,75		14.181.194,14
—		—	—		—
6.072.860,36	44.164.603,46 4.623.913,77	48.788.517,23	340.379,01	2.475.397,45 259.159,18	2.734.556,63
1.803.866,99	— 1.405.930,07	7.507.473,66	101.109,39	— 78.804,92	391.804,15
–69.255.061,3x	—	–161.788.632,49	–3.881.692,82	—	–9.068.121,63
–1.401.961,16		–6.202.253,10	–78.578,84		–347.586,11
–9.610.874,73		–38.358.973,21	–538.665,53		–2.149.927,29
–1.209.936,90	— –6.050.900,49	–11.485.337,01	–67.818,80	–19.672,90 –339.154,85	–663.419,85
–4.947.056,55		–72.412.944,18	–277.278,39		–4.058.683,53
		54.288.771,60			**2.994.215,94**
		3.125.446.744,51			**175.129.997,75**
		49,50			48,11
		63.138.387			3.640.224

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	124.664,25	125.664,62

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherunggeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	2.639.553,35	1.639.179,39

Devisenkurse per Stichtag: 29.3.2019 [1]	
Britisches Pfund	1 EUR = GBP 0,8614
Dänische Krone	1 EUR = DKK 7,4653
Japanischer Yen	1 EUR = JPY 124,2492
Kanadischer Dollar	1 EUR = CAD 1,4997
Norwegische Krone	1 EUR = NOK 9,6680
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN 4,3043
Schwedische Krone	1 EUR = SEK 10,4137
Schweizer Franken	1 EUR = CHF 1,1181
US-Dollar	1 EUR = USD 1,1227

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

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 %
CAD	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	4,1	0,00
CHF	60,9	0,0	97,1	—	2,9	1,7	1.557,1	0,05
DKK	159,6	0,0	99,0	—	1,0	0,7	207,8	0,01
GBP	152,3	41,4	56,8	—	1,8	5,4	3.257,2	0,10
JPY	27,2	0,0	0,0	—	100,0	0,0	218,5	0,01
NOK	0,0	0,0	0,0	—	100,0	0,0	2,6	0,00
PLN	16,6	0,0	0,0	—	100,0	0,1	3.845,7	0,12
SEK	637,9	0,0	98,0	—	2,0	1,9	1.242,5	0,04
USD	0,1	0,0	0,0	—	100,0	0,0	81,3	0,00

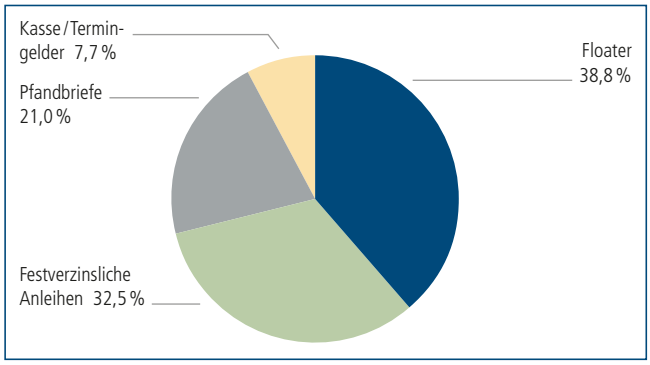
1.3.6 Bestand der Liquidität / Kredite

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

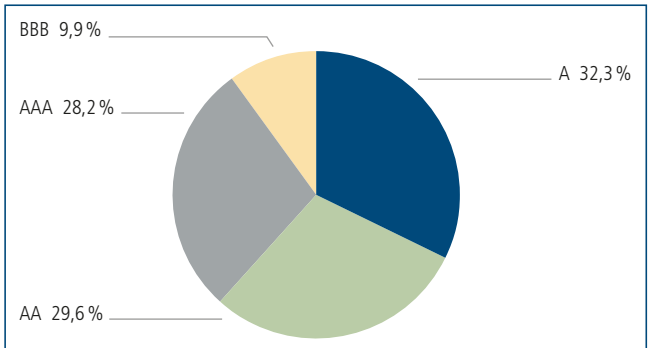
Im Berichtszeitraum vom 1.10.2018 bis 31.3.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilieninvestitionen wurden Kredite in Höhe von EUR 258,6 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,44 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 8,4 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

Anlagestruktur **UIN**-Fonds Nr. 577



Bonitätsstruktur **UIN**-Fonds Nr. 577



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

Gesamtübersicht Kredite[1] (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd finanzierungs-quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	30.500	1,0
EUR-Kredite (Inland)	83.220	2,7
GBP-Kredite[2]	73.137	2,4
SEK-Kredite[2]	54.976	1,8
DKK-Kredite[2]	16.744	0,5
Summe[3]	**258.577**	**8,4**

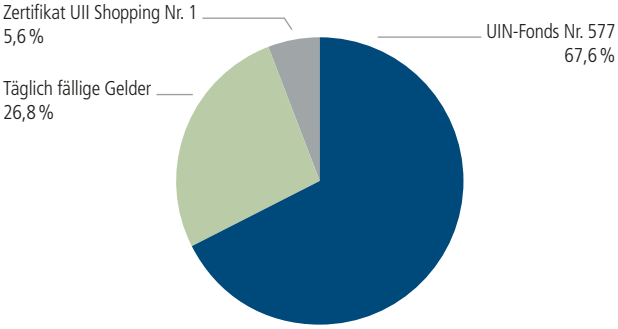
[1] Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in den Darstellungen nicht enthalten.
[2] Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 29.3.2019 bewertet.
[3] Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 70.975,7, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

Kennzahlen **UIN**-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	0,47 %
Durchschnittsrendite	–0,05 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,1 Jahre

Struktur der Liquiditätsanlagen

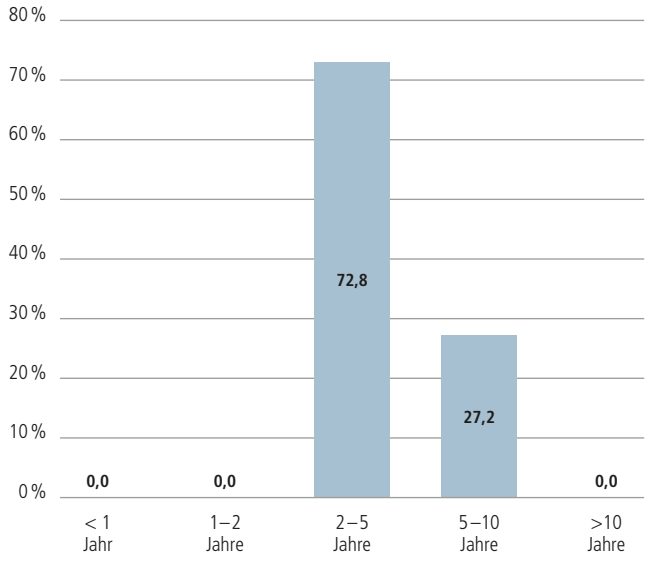
100 % = EUR 520,3 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 15,8 %
Fondsvermögen (netto): EUR 3.300,6 Mio.



	Mio. EUR	Performance[1]	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	139,3	—	–0,11 %
UIN-Fonds Nr. 577	351,7	0,30 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	29,3	3,48 %	—

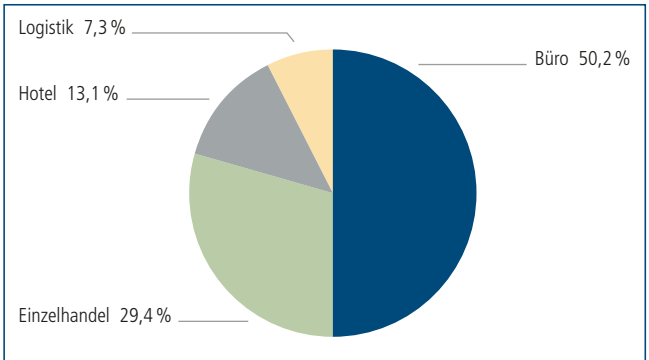
[1] Performance seit 1.10.2018 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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



1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes [1)]



Büro	EUR 1.544,2 Mio.
Einzelhandel	EUR 902,9 Mio.
Hotel	EUR 401,4 Mio.
Logistik	EUR 224,6 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**EUR 3.073,1 Mio.**

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte [1)]

Region / Länder	Verkehrswerte [1)]	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	84,8	2,8
Hamburg	181,9	5,9
Rhein-Main	321,2	10,5
Rhein-Ruhr	35,4	1,2
Stuttgart	83,6	2,7
Sonstige deutsche Städte	448,2	14,6
Deutschland gesamt	**1.155,1**	**37,7**
Belgien	77,1	2,5
Dänemark	35,8	1,2
Finnland	33,4	1,1
Frankreich	291,5	9,5
Großbritannien	164,1	5,3
Italien	156,0	5,1
Luxemburg	135,4	4,4
Niederlande	312,7	10,2
Österreich	59,1	1,9
Polen	365,1	11,9
Schweden	115,2	3,8
Schweiz	53,2	1,7
Spanien	96,8	3,1
Türkei	22,6	0,7
Ausland gesamt	**1.918,0**	**62,3**
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**3.073,1**	**100,0**

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

Restlaufzeit der Mietverträge [1)] (in %)

	Deutschland	Belgien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,1	—	0,0	0,6	0,2
2019	2,5	—	10,3	4,0	6,1	4,8
2020	15,6	20,6	3,8	14,7	23,7	17,3
2021	6,4	10,6	9,0	9,1	9,2	8,2
2022	3,4	9,0	3,1	6,3	14,3	7,9
2023	20,1	—	1,2	44,6	14,9	18,2
2024	5,9	—	—	5,3	3,9	4,2
2025	14,0	—	—	1,2	1,3	5,9
2026	7,4	—	30,6	5,4	9,5	10,4
2027	5,9	—	1,1	0,2	8,8	5,6
2028	3,9	—	—	1,0	3,8	3,0
2029 +	14,9	59,7	40,8	8,1	3,8	14,4

[1)] Jahresnettomietertrag.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten [1] (in %)

	Deutschland	Belgien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	36,1	34,1	74,7	18,3	50,7	43,6
Handel / Gastronomie	28,2	4,5	0,4	71,6	30,3	30,2
Hotel	11,8	50,8	18,1	5,8	8,2	11,7
Industrie (Lager, Hallen) [2]	17,8	0,6	0,4	0,1	5,6	8,7
Kfz	3,7	10,0	4,8	1,2	3,4	3,6
Freizeit	—	—	—	2,7	0,7	0,6
Wohnen	—	—	—	—	0,5	0,2
Andere	2,5	—	1,6	0,4	0,6	1,3

[1] Jahresnettomietertrag.

[2] Inkl. Service, Archive und Keller.

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

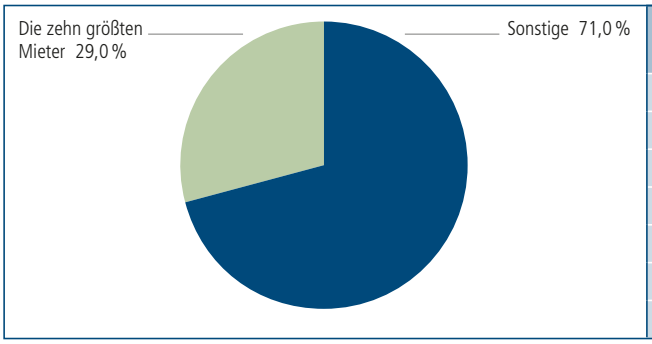
	Deutschland	Belgien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote						
Wohnen	—	—	—	—	12,8	12,8
Kfz	1,6	2,7	0,0	43,2	8,0	5,3
Handel / Gastronomie	2,5	60,7	0,0	2,1	4,1	3,2
Büro	1,1	13,9	0,1	12,3	0,1	1,4
Industrie (Lager, Hallen) [3]	0,7	28,8	0,0	30,0	0,8	0,9
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	—	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	3,6	—	0,0	1,1	0,0	2,4
Vermietungsquote	**98,6**	**91,6**	**99,9**	**95,9**	**98,3**	**98,0**

[1] Jahresbruttomietertrag.

[2] Nach Mietertrag.

[3] Inkl. Service, Archive und Keller.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) [1]



Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Hotel	10,22
Banken / Finanzdienstleistungen	4,58
Technologie / Softwareindustrie	4,03
Versorger / Telekommunternehmen	2,96
Unternehmens-, Rechts-, Steuerberatung	2,58
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	2,38
Sonstige	2,28

[1] Jahresnettomietertrag.

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	49,50	48,11
Umlaufende Anteile (Stück)	63.138.387	3.640.224

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Chal-Tec", Kamp-Lintfort

„XYZ", Manchester

„Riviera", Gdingen

„Motel One Hotel Brüssel", Brüssel

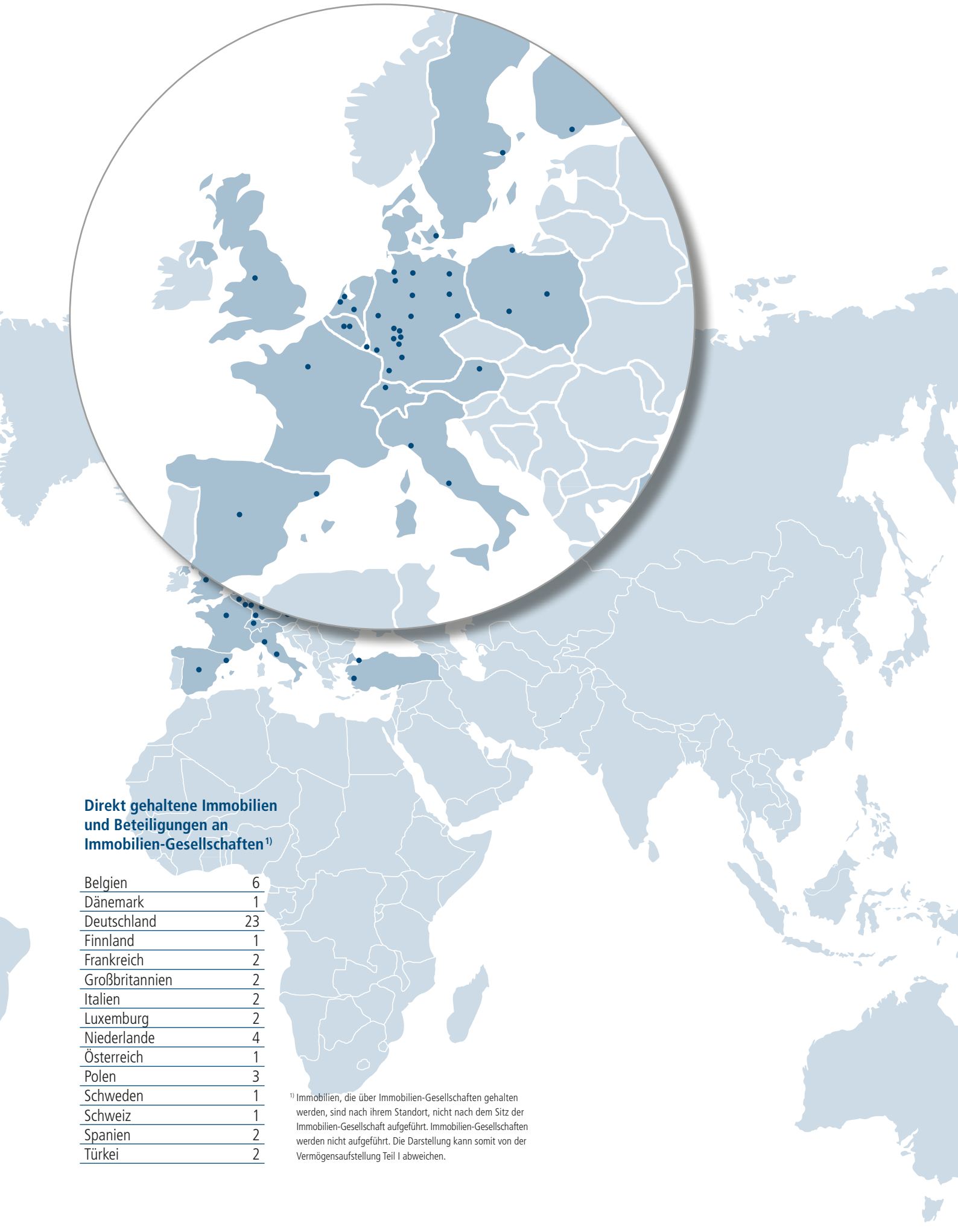
„Stibbe Court", Amsterdam

„Hotel Le Meridien", Stuttgart

„EuroAlsace", Paris

„FIRST Rotterdam", Rotterdam

Investitionsstandorte des **Uni**Institutional European Real Estate



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften[1)]

Belgien	6
Dänemark	1
Deutschland	23
Finnland	1
Frankreich	2
Großbritannien	2
Italien	2
Luxemburg	2
Niederlande	4
Österreich	1
Polen	3
Schweden	1
Schweiz	1
Spanien	2
Türkei	2

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

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

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Union Investment