

Unimmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30.9.2023

Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum	30.9.2023		31.3.2023	
Fondsvermögen (netto)	EUR	16.620,0 Mio.	EUR	16.510,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	14.267,9 Mio.	EUR	13.887,8 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	9.141,5 Mio.	EUR	8.882,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	5.126,4 Mio.	EUR	5.005,6 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		63		61
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		33 ³		33 ³
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR	1.738,9 Mio.	EUR	1.797,5 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	3.002,8 Mio.	EUR	3.242,2 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.263,8 Mio.	EUR	1.444,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3,7%		3,7%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		95,5%		96,5%
Ausgabepreis	EUR	100,08	EUR	100,60
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	95,31	EUR	95,81
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁵		3		2
Verkäufe ⁵		1		2 ⁶
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	194,20 Mio. ⁷	EUR	896,61 Mio. ⁸
Ausschüttungsstichtag		—		15.6.2023
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	1,70
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,6800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,1700

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die zwei Immobilien hält.

⁴ Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

⁵ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 34. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁶ Bei einer der verkauften Immobilien verbleibt die Immobilien-Gesellschaft im Bestand des Sondervermögens.

⁷ Zeitraum 1.4.2023 – 30.9.2023.

⁸ Zeitraum 1.4.2022 – 31.3.2023.

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

Halbjahresbericht¹

des Unilmmo: Deutschland zum 30. September 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	8
1 Tätigkeitsbericht	8
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	8
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	14
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	18
1.7 Portfoliostruktur Kredite	19
1.8 Devisenkursicherung	19
1.9 Risikobericht	20
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	22
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	22
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	26
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	34
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	35
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	36
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	38
4 Anhang	39
III Sonstiges	41
1 Organe und Abschlussprüfer	41
2 Zusätzliche Informationen für Anleger in Österreich	44
3 Investitionsstandorte	45

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

Titelfoto: Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“ (Irland)

¹ Zeitraum 1.4.2023–30.9.2023

I Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH,
v. li. n. re. Martin J. Brühl, Dr. Michael Bütter (Vorsitzender), Henrike Waldburg,
Volker Noack, Dr. Christoph Holzmann

Anlageerfolg im Zwölf-Monats-Vergleich (in %) ¹

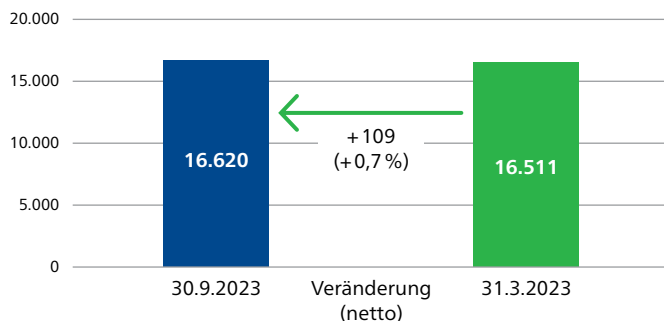
Zeitraum	Anlageerfolg
10/2022–9/2023	2,8
10/2021–9/2022	2,6

¹ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Liquidität (in Mio. EUR)

Freie Liquidität	1.263,8
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	7,6
Gesamtliquidität	3.002,8
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	18,1

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	89
Anzahl Ländermärkte (inkl. Deutschland)	13
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das erste Geschäftshalbjahr 2023 / 2024 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt unser Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Aufgrund seiner guten Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen des deutschen und europäischen Immobilienmarktes zu partizipieren.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2023 / 2024 weist das Portfolio unseres für die Zukunft gut aufgestellten Fonds mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die europäischen Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds im kommenden Geschäftshalbjahr weiterhin auf hohem Niveau gehalten werden.

Das Bersten des Großaquariums „AquaDom“ am 16. Dezember 2022 in Berlin ist ein Versicherungsfall. Wie sich aus dem im Oktober 2023 vorgelegten Gutachten des Kunststoffexperten Dr. Christian Bonten ergibt, war das Unglück nach seiner Überzeugung ein plötzliches und unerwartetes Ereignis. Die infolge der Havarie entstandenen Beschädigungen am Gebäude, der schadensbedingte Rückbau und die Wiederherstellung sowie auch die gerechtfertigten Mietminderungen der Mietflächen sind im Rahmen einer Sachversicherungspolice von einem Konsortium versichert. Die Regulierung der Schäden hat bereits begonnen und verläuft reibungslos.

Von den 17 betroffenen Einzelhandels- und Gastroflächen können zurzeit acht wieder betrieben werden. Auch das DDR-Museum und das SEA LIFE sind seit April bzw. Mai wieder für ihre Besucher geöffnet. Für das im Lobbybereich schwer betroffene Fünf-Sterne-Hotel wird eine Wiedereröffnung ebenfalls mit größter Anstrengung vorangetrieben. Die Abrissarbeiten in der Lobby sind soweit abgeschlossen, die Maßnahmen zum Wiederaufbau sind im August angelaufen. In enger Abstimmung mit dem Hotelbetreiber erarbeitet Union Investment derzeit ein Konzept für die Neugestaltung des Mittelpunktes der Hotellobby.

Unsere Immobilienfonds zeigen sich auch in dieser Phase der Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment und setzen ihre solide Entwicklung fort. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, abgesichert durch Mietindexierung, sind unsere Immobilienfonds sehr gut für die künftigen Herausforderungen aufgestellt. Die hohe Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investmentmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

Der Unilmmo: Deutschland hat diese Phase der erhöhten Unsicherheit bisher mit einer positiven Wertentwicklung überstanden. Es ist davon auszugehen, dass der Fonds aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades auch künftig eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023 / 2024 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Mit der Verbesserung der konjunkturellen Lage in den USA hellt sich in Summe das Kapitalmarktumfeld leicht auf. Union Investment geht davon aus, dass bei den großen Notenbanken inzwischen der Höhepunkt des Zinsanstieges erreicht ist. Auch führen Anzeichen einer weiteren Stabilisierung der Konjunktur dazu, dass bisherige Belastungsfaktoren für die Finanzmärkte an Bedeutung verlieren. In den nächsten Monaten sollte sich dieser Trend noch weiter fortsetzen.

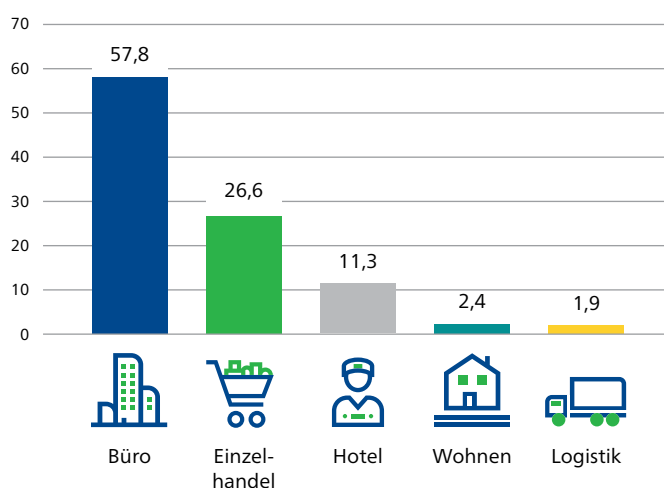
Die Inflation dürfte den eingeschlagenen Abwärtstrend fortsetzen, der Weg bis zu den angestrebten Inflationszielen bleibt aber lang. In den USA rechnen die Volkswirte von Union Investment damit, dass auch die Kerninflation im zweiten Halbjahr 2023 wieder unter die Marke von 4,0% fallen wird. 2024 dürften nach Einschätzung von Union Investment sowohl die Gesamt- wie auch die Kernrate in den USA im Bereich von 2,5% liegen. Auch im Euro-Raum wird der Preisdruck sukzessive abnehmen. In der Jahresrate rechnet Union Investment für das Jahr 2023 mit einer Teuerung von 5,6%, die sich im Jahr 2024 auf 2,8% verringern sollte. Der disinflationäre Effekt der Komponenten Energie sowie Lebensmittel und Kerngüter dürfte dann zu einem Ende gekommen sein. Dahingegen sollte sich die Lohndynamik und infolgedessen auch die Dienstleistungsinflation hartnäckiger halten.

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	1
Wohnen	1
Gesamt	2
Gesamtinvestition in Mio. EUR	157,4

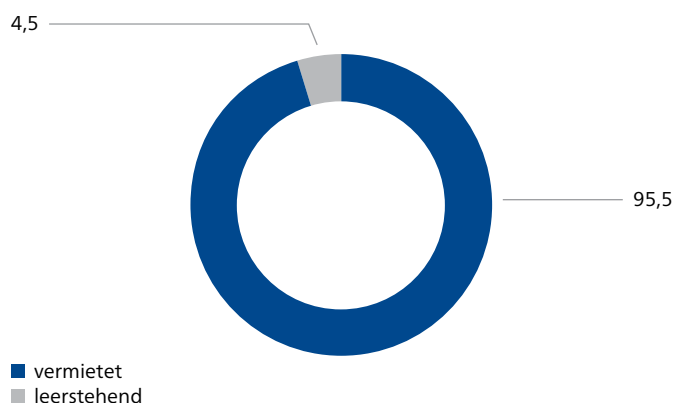
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) im September 2023 das letzte Mal den Leitzins angehoben hat, wird auch sie, wie zuvor schon die US-Notenbank Fed, nun pausieren und das hohe Zinsniveau auf die Realwirtschaft wirken lassen. Die Fed hat eine gewisse Wachstumstoleranz, solange die Entspannung am Arbeitsmarkt und bei der Inflation weitergeht. Als Nächstes werden nach Einschätzung von Union Investment dann beide Notenbanken die Zinsen wieder senken. Über den Zeitpunkt besteht dabei mehr Unsicherheit als über die Richtung. Angesichts der Inflationsprognose wird aktuell in den USA die erste Zinssenkung im zweiten Quartal 2024, im Euro-Raum erst ab Juni 2024 erwartet. Eine höher als erwartete Wachstumsdynamik wäre ein Risiko für diese Einschätzung und würde dafür sorgen, dass die erste Zinssenkung in den USA etwas später kommt. Gleichzeitig könnte die schwächere Konjunktur im Euro-Raum einen schnelleren Inflationsrückgang zur Folge haben und damit die EZB veranlassen, Zinssenkungen potenziell zeitlich vorzuziehen.

Die Wirtschaft in den USA ist weiterhin resilient, während die Konjunktur im Euro-Raum schwächelt. China hat erste Stabilisierungsmaßnahmen beschlossen, der Konjunkturmotor stottert aber weiterhin. Entsprechend haben die Volkswirte bei Union Investment ihre Wachstumsprognosen in den USA aufwärts, im Euro-Raum und in China abwärts revidiert. Die zentrale Einschätzung einer sanften Landung der Konjunktur in den USA und eines Ausbleibens einer tiefen Rezession im Euro-Raum besteht unverändert weiter. Die Bankenkrise in den USA zu Jahresbeginn 2023 hat keine nachhaltigen Bremseffekte ausgelöst und wird dies auch künftig nicht tun. Konkret erwartet wird in den USA ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,1 % im Jahr 2023 und 1,3 % im Jahr 2024. Im Euro-Raum dürfte das BIP im Jahr 2023 um 0,4 % zulegen, gefolgt von 0,5 % im darauffolgenden Jahr. In China rechnet Union Investment mit Wachstumsraten von 4,9 % bzw. 4,2 %.

An den Rentenmärkten dürfte der Renditeanstieg mit Erreichen des Leitzins- und Inflationshöhepunktes weitgehend zum Stillstand kommen. Demzufolge dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen zum Jahresende bei 4,25 %, die von Bundesanleihen mit gleicher Laufzeit bei 2,7 % liegen.

Nachhaltigkeit

Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet wurden, wurden wegweisende politische Entscheidungen zur Umsetzung dieser Ziele auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit über 15 Jahren in ihr Asset Management. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie „Manage to Green“ implementiert und schreibt diese laufend fort. Die Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden im gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Sowohl im Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. 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 ihrem Handeln verankert. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im November 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind nach wie vor herausfordernd. Aufgrund der hohen Inflationsraten sind die Leitzinsen deutlich angehoben worden, was Immobilieninvestments erschwert. Zudem ist der Wirtschaftsausblick für viele Volkswirtschaften verhalten. Aber es gibt auch positive Signale. Die Mieten sind in fast allen Nutzungsarten und Regionen im bisherigen Jahresverlauf gestiegen oder haben zumindest eine Seitwärtsbewegung gemacht. Bestandsmieten stiegen aufgrund von Indexklauseln deutlich. Das höhere Zinsniveau hat auf den Immobilienmärkten dazu geführt, dass sich das Transaktionsgeschehen beruhigt hat. Investoren, die mit einer hohen Fremdkapitalquote agieren, haben sich oftmals zurückgezogen und beobachten weiterhin den Markt. Eigenkapitalstarke Investoren haben derzeit einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Europäische Büromärkte

Insgesamt entwickelten sich die europäischen Büromärkte auch im zweiten Quartal 2023 robust. Die Neuvermietungsleistung in den zwölf größten europäischen Metropolen lag im rollierenden Zwölf-Monats-Schnitt bei 5,8 Mio. Quadratmetern, was gegenüber dem Vorquartal lediglich einen moderaten Rückgang bedeutet. In Brüssel und Madrid konnte trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen bzw. -politischen Umfelds gegen den Trend sogar ein leichter Anstieg der Vermietungsleistung verzeichnet werden. Die Leerstandsrate über die zwölf Standorte gab nur leicht nach, was im aktuellen Marktumfeld ein Zeichen dafür ist, dass viele Unternehmen es vorzogen, ihre bestehenden Mietverträge zu verlängern, anstatt neue Flächen zu mieten. Bei den Neuanmietungen standen weiterhin qualitativ hochwertige und flexible Büroflächen in den zentralen Lagen

der Metropolen im Fokus. Im Jahresvergleich stiegen die Mieten für diese Flächen im Schnitt über die Standorte nochmals merklich an, wobei insbesondere in Amsterdam, aber auch in London und Mailand, überdurchschnittlich hohe Mietpreiszuwächse zu beobachten waren.

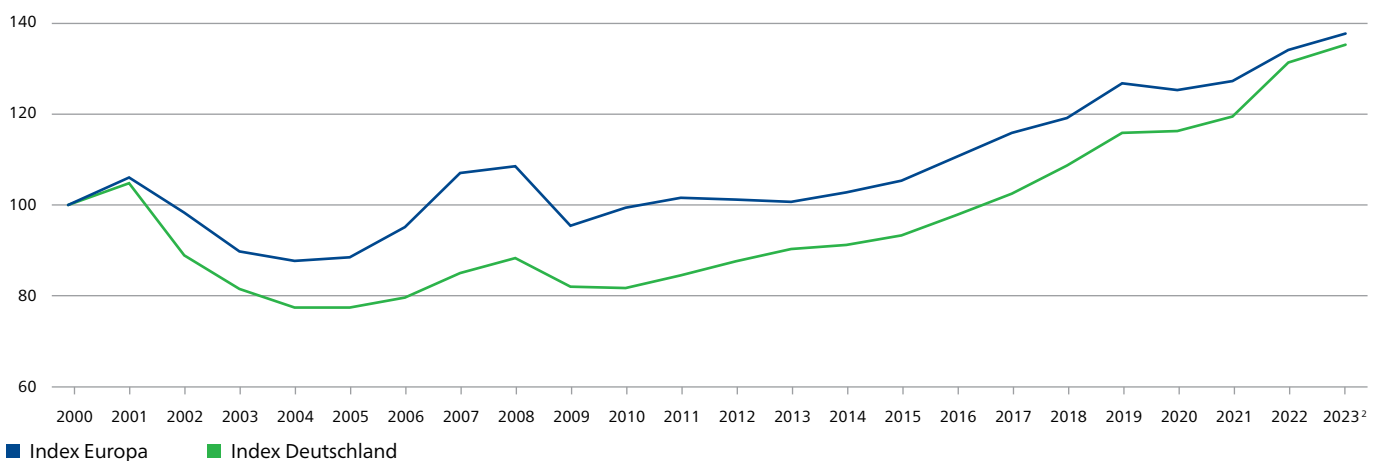
Deutsche Büromärkte

Auf den wichtigsten fünf Büromärkten in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) wurde im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ein Rückgang der allgemeinen Vermietungsleistung registriert. Die Nachfrage nach hochwertigen und flexiblen Büroflächen in den zentralen Lagen der Städte blieb hingegen nach wie vor hoch. Im ersten Halbjahr 2023 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen zwar nochmals leicht auf 6,2 %, im zweiten Quartal blieb der Leerstand gegenüber dem Vorquartal jedoch stabil. Aufgrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2023 zum Teil spürbar gestiegen. Vor allem in Düsseldorf und in München wurden infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege verzeichnet.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Das Verbrauchervertrauen in Europa ist zwar noch eingetrübt, dennoch zeichnet sich in den meisten europäischen Metropolen eine Bodenbildung bei den Einzelhandelsspitzenmieten ab. In der Mehrzahl der Metropolen war eine Seitwärtsbewegung der Mietpreise zu beobachten. Eine leichte Korrektur der Mieten gab es nur noch in Amsterdam, während Barcelona, Lissabon, Prag und Rom bereits wieder Mietpreiswachstum zeigten.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2023.

Aufgrund der hohen Inflationsrate stiegen die Einzelhandelsumsätze zwar nominal deutlich, effektiv verdienten die Einzelhändler aufgrund der gestiegenen Kosten jedoch weniger. Vor diesem Hintergrund haben die Einzelhandels-spitzenmieten in Düsseldorf, Hamburg und Frankfurt / Main moderat nachgegeben. In Berlin, München und Stuttgart zeigten sie sich jedoch unverändert.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Im ersten Halbjahr 2023 sind die Übernachtungszahlen auf allen europäischen Hotelmärkten merklich gestiegen. Grund hierfür war vor allem eine starke Rückkehr der touristischen Nachfrage, aber auch das Messegeschäft zog wieder spürbar an. Während die Belegungsquoten noch leicht unter dem Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise im bisherigen Jahresverlauf neue Spitzenniveaus. Vor diesem Hintergrund wurden bei den durchschnittlichen Zimmererlösen auf den großen Hotelmärkten Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien zur Jahresmitte 2023 sogar erstmals wieder die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 übertroffen.

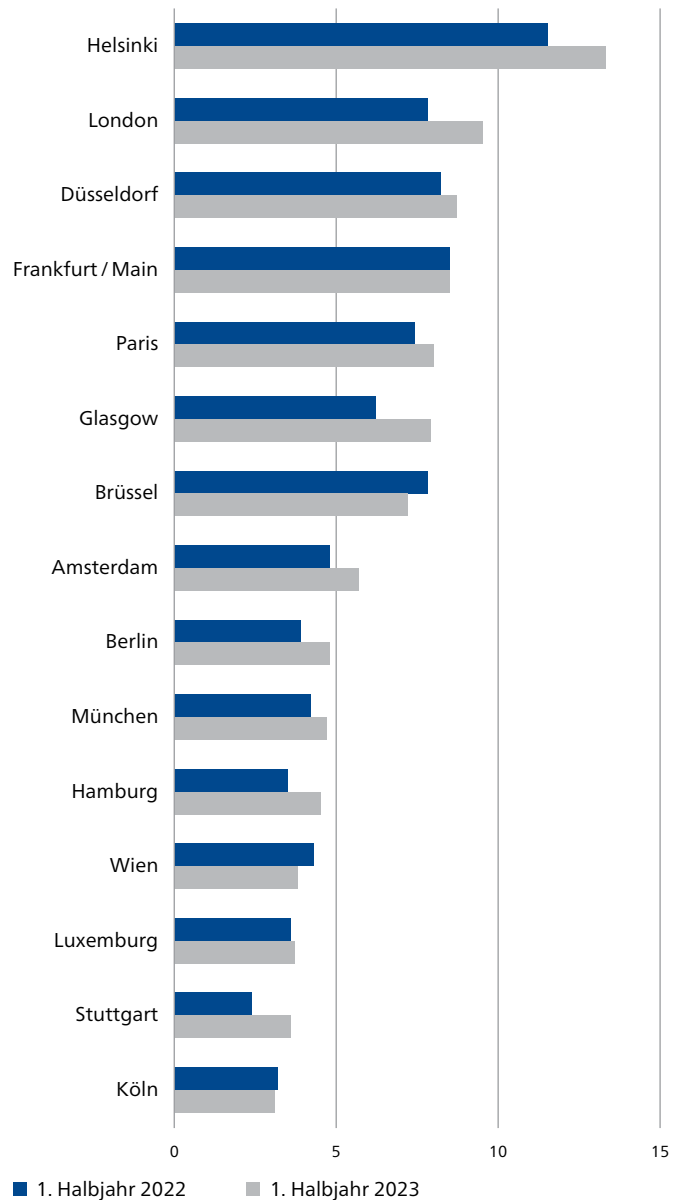
Nach einer bereits erfreulichen Entwicklung im Jahr 2022 wurden auch im ersten Halbjahr 2023 steigende Übernachtungszahlen und Hotelzimmerauslastungsraten auf den deutschen Hotelmärkten registriert. Die Zimmerpreise stiegen im Jahresvergleich sehr stark und erreichten flächendeckend neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg lagen sie zur Jahresmitte bereits oberhalb des jeweiligen Niveaus von 2019. Nur München konnte bei den Erlösen noch nicht ganz an das Jahr 2019 anknüpfen.

Immobilien-Investitionsmärkte

Auf den weltweiten gewerblichen Immobilien-Investmentmärkten lässt sich infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und des veränderten Zinsumfeldes seit Mitte des Jahres 2022 eine abnehmende Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im ersten Halbjahr 2023 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 184,3 Mrd. und fiel damit nur etwa halb so hoch aus wie im entsprechenden Vorjahreshalbjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2023 bei EUR 50,7 Mrd. Somit ist es im Jahresvergleich um 56,0 % zurückgegangen. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 8,6 Mrd. gehandelt.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 58,5 %.

Ausblick

Nach wie vor ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen hoch. Demnach ist zu erwarten, dass die Spitzenmieten auch in den kommenden Quartalen steigen. Die Bestandsmieten werden sich aufgrund der Indexierungen ebenfalls weiter erhöhen. Die Neuausrichtung bei den Kaufpreisen sollte vor dem Hintergrund des nahenden Endes der Zinserhöhungen in den nächsten Quartalen weitgehend abgeschlossen sein. Im Zuge dessen dürften auch die Aktivitäten auf den Immobilien-Investmentmärkten wieder zunehmen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums kam es nach einigen turbulenten Vormonaten zu einer Beruhigung an den internationalen Rentenmärkten. Übermäßig große Kursbewegungen bei Staatsanleihen aus Europa und den USA blieben aus. Die Turbulenzen im Bankensektor im Zusammenhang mit der in Schieflage geratenen Silicon Valley Bank in den USA traten deutlich in den Hintergrund und es kamen keine Zweifel an der Finanzmarktstabilität mehr auf. Im Mai setzte sich der positive Grundton zunächst noch fort. Die Notenbanken hoben zwar weiter die Leitzinsen an, die US-Währungshüter deuteten aber bereits eine mögliche Zinspause an. Ende Mai verunsicherte dann die Hängepartie um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Kurzzeitig wurde sogar ein Zahlungsausfall für möglich erachtet, sodass die Renditen stiegen. Gute Konjunkturdaten aus den USA und anhaltend hohe Inflationsdaten aus dem Euro-Raum erhöhten im Juni wieder den Handlungsdruck auf die Notenbanker. In Deutschland etwa zog die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat sogar wieder von 6,1 % im Mai auf 6,4 % im Juni 2023 an. Während die Europäische Zentralbank (EZB) weiter an der Zinsschraube drehte, pausierte die US-Notenbank Fed.

In den Sommermonaten ließ der Inflationsdruck dann weltweit nach, die Dynamik blieb aber vor allem bei der Kerninflation überwiegend gering. Trotz einiger weiterer Zinsschritte sieht die Geldpolitik der großen Notenbanken inzwischen vor, dass das erreichte Zinsniveau vorerst auf die Märkte wirken soll, bis der Inflationsdruck nachhaltig abgenommen hat. Somit war nicht so schnell mit einem Übergang in einen Zinssenkungsmodus zu rechnen. Dementsprechend wurden mögliche Zinserwartungen ausgepreist, was sich in steigenden Renditen bemerkbar machte. Weil dort viele Konjunkturdaten besser ausfielen als erwartet, kletterten die Renditen ausgehend von den USA auf mehrjährige Höchststände.

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index mussten US-Staatsanleihen einen Verlust von 4,3 % hinnehmen. Europäische Papiere gaben etwas weniger nach und ver-

loren, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,5 %. Anleihen aus den Peripherieländern entwickelten sich im dritten Quartal 2023 freundlicher. Die Zugewinne gingen aber im September durch die steigenden Renditen und die damit verbundenen Sorgen um die Schuldentragfähigkeit einiger Länder wieder verloren. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von leicht rückläufigen Risikoaufschlägen. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse für das zweite Quartal 2023 leicht besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index legten Firmenanleihen im Berichtszeitraum 0,8 % zu.

1.2 Portfoliostrategie

Der UniImmo: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR und Großbritannien) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von im Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Kerneuropa. Zur weiteren Risikodiversifizierung werden auch die Nutzungsarten Wohnen, Hotel und Logistik in ausgewählten Ländermärkten berücksichtigt. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Einzelhandelsimmobilien vor.

Bei allen Immobilienakquisitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer Stabilisierung der Vermietungsquote sowie der Stärkung der Nachhaltigkeitsausrichtung beitragen und eine weiterhin gute Ertragsperspektive gewährleisten.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 34) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell acht Immobilienentwicklungen im Bestand, fünf in Deutschland und drei im europäischen Ausland. Die Projekte verteilen sich auf die Nutzungsarten Büro und Wohnen. Unter anderem entsteht im Nordwesten Dublins (Irland), rund fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, das „8th Lock“, ein Ensemble aus fünf Wohngebäuden. Mit der Quartiersentwicklung „The Pulse“ entstehen an der Amsterdamer Südachse, dem wichtigsten Büromarkt der Niederlande, ein Büro- und ein Wohnturm sowie ein verbindender, gemischt genutzter Sockelbau. In Stuttgart entstehen die beiden Bürogebäude „DOC I & DOC II“. Sie werden nach Fertigstellung die modernsten Bürogebäude im etablierten Teilmarkt Stuttgart-Degerloch sein. Bei der Projektentwicklung „DOC I“ handelt es sich um die Kernsanierung eines im Jahr 1989 erbauten Bürogebäudes, „DOC II“ ist ein Neubau.

Ankäufe

Die Wohnimmobilie „AMST“ in Amsterdam (Niederlande) wurde Ende Juni 2023 fertiggestellt und ist in den Bestand des Unilmmo: Deutschland übergegangen. Union Investment hatte sie im Jahr 2020 im Status der Projektentwicklung erworben. Die 252 Wohneinheiten, von denen 80 Prozent im mittleren Mietsegment liegen, sind bereits fast vollständig vermietet. Das Anfang 2022 im Rahmen eines Forward Fundings erworbene Geschäfts- und Bürohaus in der bekannten Kölner Einkaufsstraße Schildergasse wird voraussichtlich in Q4 / 2024 fertiggestellt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist die Stabilisierung der Vermietungsquote auf dem gegenwärtig hohen Niveau bzw. eine weitere Steigerung. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Objekte wird die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios sichergestellt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Lodz, „Manufaktura“	15.461
Stuttgart, „Bülow Carré“	12.988
Amsterdam, „AMST“	11.310
Wien, „Euro Plaza IV“	8.776
Esslingen, „DAS ES!“	5.109
Weitere Vermietungserfolge	37.803
Gesamt	91.447

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Stuttgart, „Project Lighthouse“ ²	Hotel	4/2021	Q4/2023
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Blackrock, „Newtown Gardens“ ²	Wohnen	9/2022	Q4/2024
Mailand, Piazza San Fedele 1–3	Büro	8/2023	Q1/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

² Projekt.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
7	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	Büro	3/2019	183,8		Q4/2023	
30	Köln, „HERZOG“	Büro	7/2023	52,3		Q4/2024	
44	Stuttgart, „DOC I & DOC II“	Büro	7/2022	263,8		DOC I: Q2/2024 DOC II: Q4/2023	
53	Amsterdam, „The Pulse“	Büro	8/2021	272,0		Q4/2024	
67	Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	Büro	6/2018	240,5	94,90	Q4/2023	I
70	München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	Büro	8/2021	357,4	49,40	Q3/2026	I
85a)	Dublin, „2 Grand Parade“	Büro	1/2020	82,3	100,00	Q4/2023	I
85b)	Dublin, „8th Lock“	Wohnen	4/2021	161,8	100,00	Phase I: erfolgt Phase II: bis Q1/2024	I

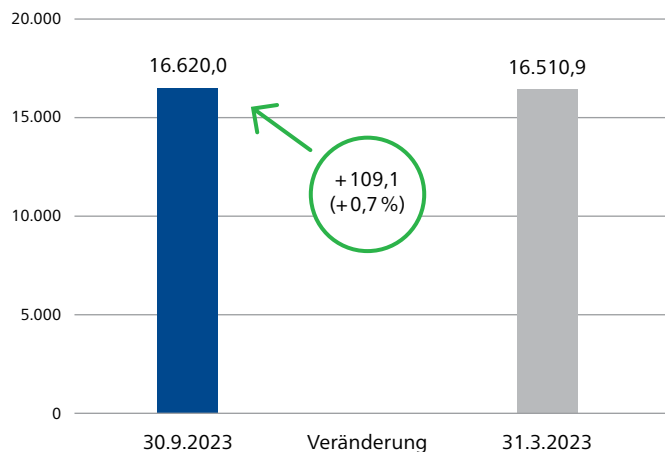
¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100 % und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

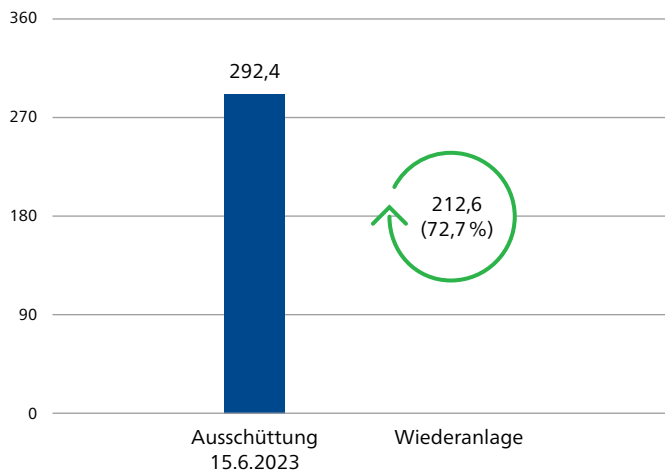
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

1.4 Fondsvermögen (netto)

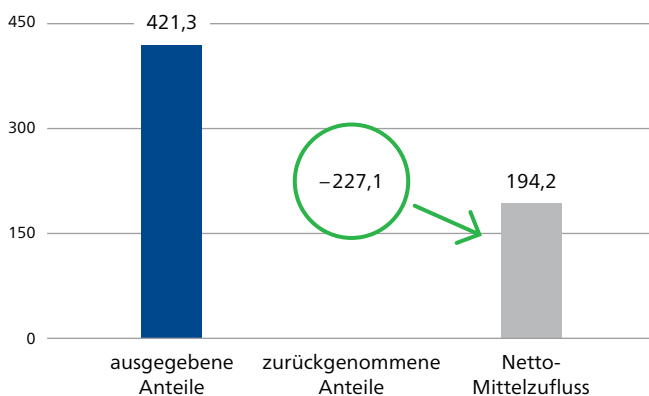
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



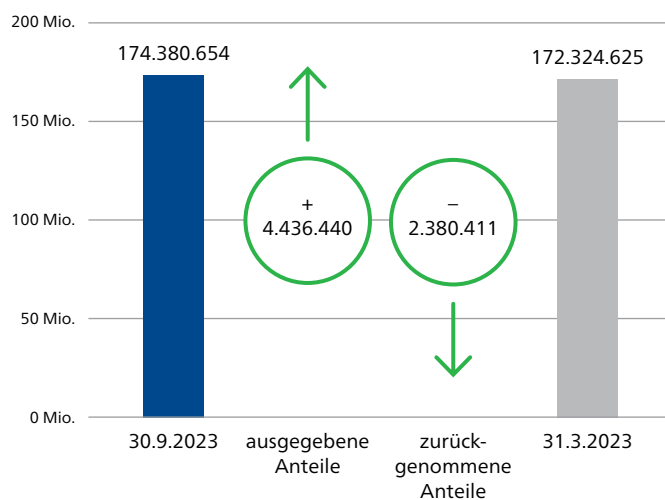
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

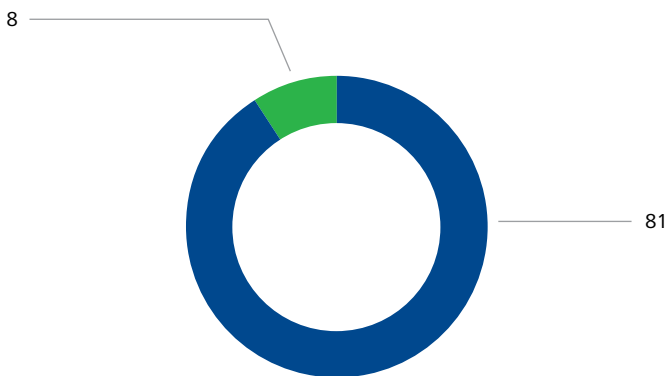


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.222.540
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	95,5

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



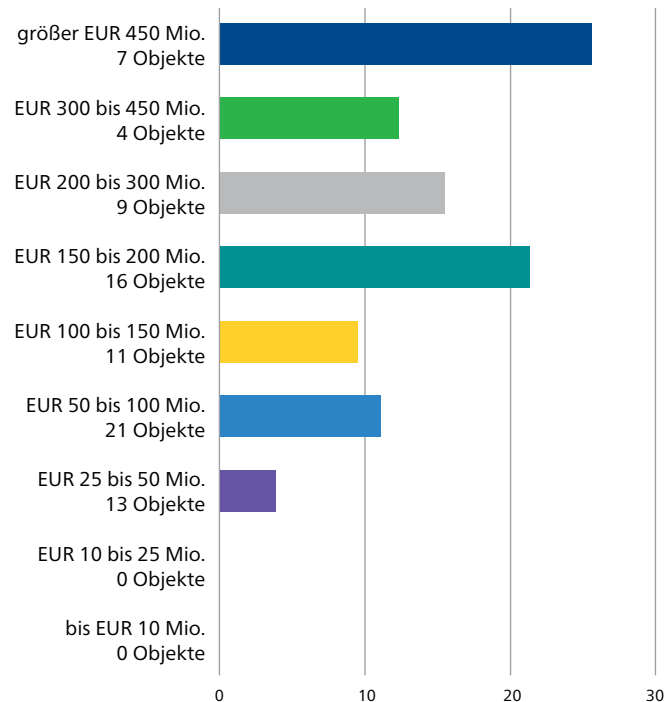
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	158,6
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.780,3

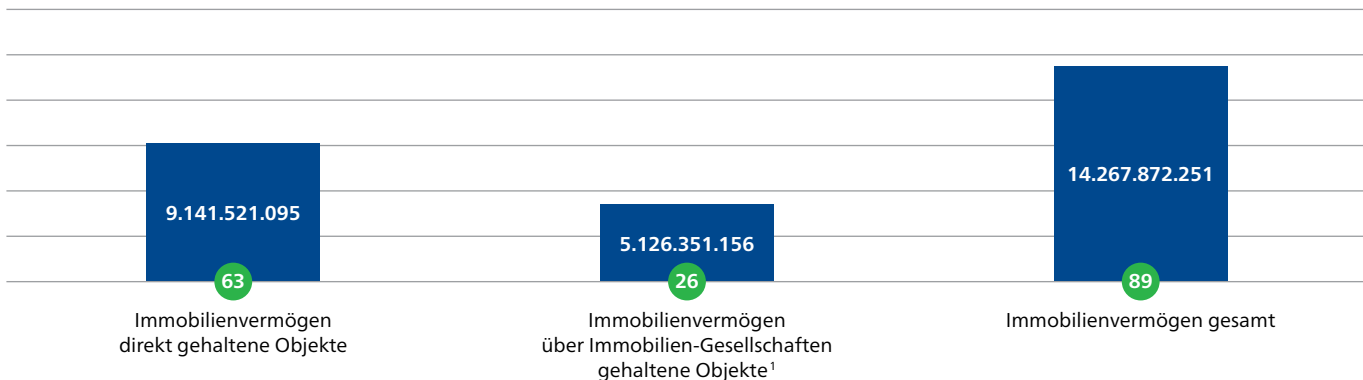
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

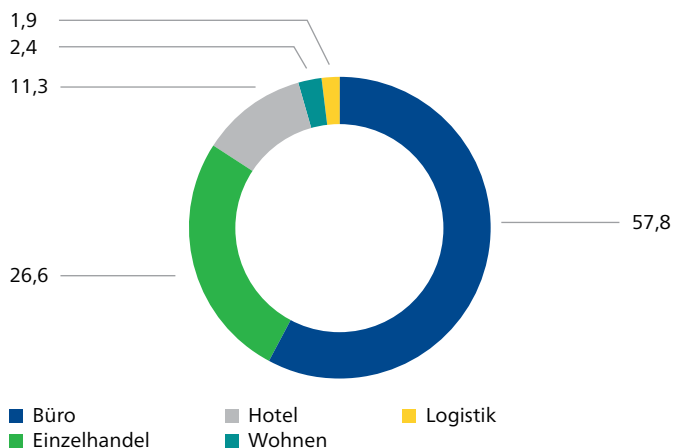
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



- in EUR
- Anzahl

¹ Zum anteiligen Verkehrswert.

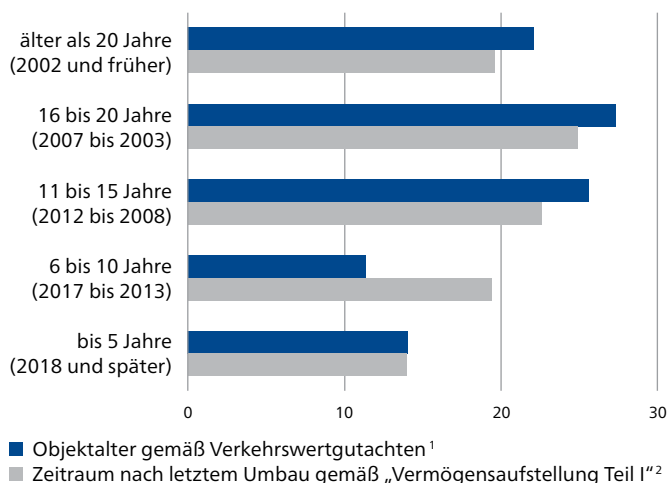
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.256,0 Mio.
Einzelhandel	3.795,5 Mio.
Hotel	1.610,8 Mio.
Wohnen	338,4 Mio.
Logistik	267,2 Mio.
Gesamt	14.267,9 Mio.

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

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).

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.608,1	11,3
Hamburg	1.582,8	11,1
München	2.456,6	17,2
Rhein-Main	393,8	2,8
Rhein-Ruhr	725,1	5,1
Stuttgart	561,6	5,1
Sonstige deutsche Städte	728,0	3,9
Deutschland gesamt	8.056,0	56,5
Belgien	71,5	0,5
Finnland	304,8	2,1
Frankreich	1.767,5	12,4
Großbritannien	867,3	6,1
Irland	424,7	3,0
Luxemburg	169,5	1,2
Niederlande	682,9	4,8
Österreich	240,7	1,7
Polen	618,0	4,3
Schweden	263,0	1,8
Spanien	226,5	1,6
Tschechien	575,5	4,0
Ausland gesamt	6.211,9	43,5
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	14.267,9	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	35,8	48,0	80,8	82,1	50,1	17,0	42,7	45,0
Handel / Gastronomie	33,2	26,7	4,3	1,5	7,0	68,4	43,1	30,3
Hotel	17,3	—	8,5	15,7	18,3	5,7	5,8	13,3
Kfz	4,9	0,6	2,0	0,5	3,2	1,3	5,5	3,9
Industrie (Lager, Hallen) ²	5,7	1,9	0,6	0,1	1,2	0,7	1,2	3,4
Wohnen	1,2	21,9	2,7	—	17,5	—	—	2,0
Freizeit	0,6	—	—	—	—	6,1	0,3	0,8
Andere	1,4	0,7	1,0	0,1	2,8	0,7	1,5	1,3

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote								
Wohnen	0,4	77,1	21,7	—	34,9	—	—	28,2
Industrie (Lager, Hallen) ³	3,8	1,5	15,3	31,2	18,9	25,8	27,5	5,8
Kfz	3,3	37,2	10,1	27,1	43,0	13,5	5,4	5,7
Handel / Gastronomie	7,4	0,0	0,0	0,0	1,0	1,1	3,2	5,2
Büro	3,1	3,1	7,6	1,2	9,1	9,9	0,8	3,9
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	—	—	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	3,7	1,3	0,0	2,6	13,5	0,0	14,7	5,7
Vermietungsquote	95,9	81,7	92,9	98,8	87,3	97,1	97,4	95,5

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	7,1	0,4	0,0	—	0,2	0,0	0,2
2023	3,0	0,2	3,9	0,0	—	1,7	2,2	2,5
2024	11,2	7,5	21,9	—	19,4	9,5	11,0	11,7
2025	10,5	5,3	12,8	5,1	2,0	16,4	12,5	10,8
2026	12,3	10,4	9,3	3,8	2,8	21,7	12,3	11,7
2027	9,8	2,4	19,8	2,1	5,7	17,0	12,6	11,1
2028	9,7	61,4	6,2	—	8,3	16,6	8,3	9,7
2029	4,3	3,1	3,7	8,5	1,4	5,3	3,1	4,3
2030	8,1	—	0,0	4,9	34,3	0,5	11,8	7,5
2031	6,6	—	0,1	0,5	—	1,6	—	3,7
2032	6,2	—	21,9	—	—	—	11,4	7,8
2033+	18,5	2,6	—	75,1	26,1	9,6	14,6	19,0

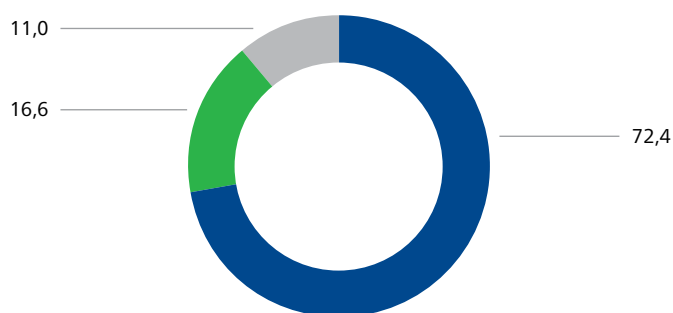
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2023 bis 30.9.2023 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



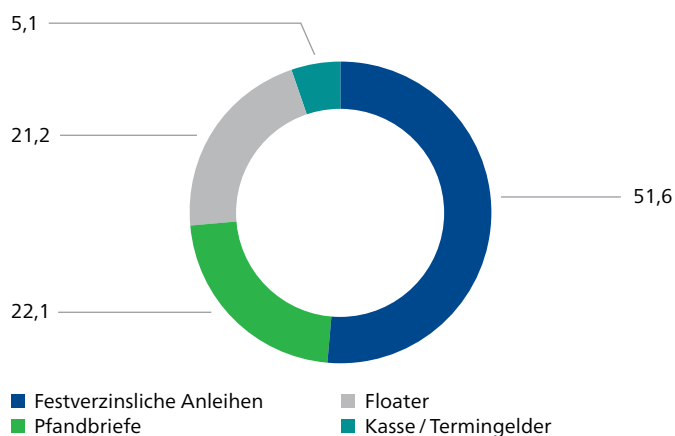
100 % = EUR 3.002,8 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 18,1 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 16.620,0 Mio.

■ UIN-Fonds Nr. 554
 ■ Termingelder
 ■ Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	331,0	—	1,39 %
Termingelder	498,5	—	3,87 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.173,3	1,30 %	—

¹ Performance seit 1.4.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Kasse / Termingelder

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

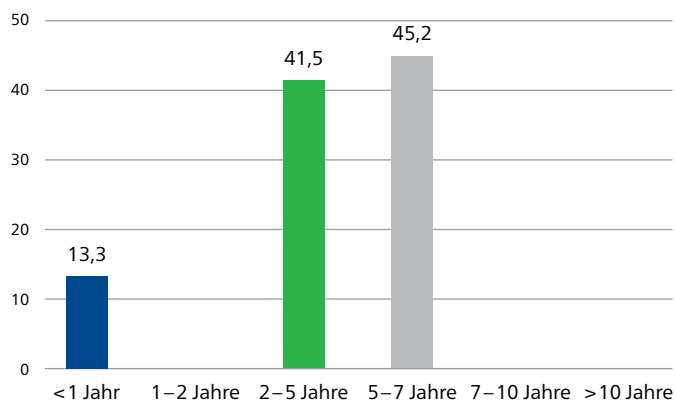
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	243.545	1,7
EUR-Kredite (Inland)	85.759	0,6
GBP-Kredite ²	195.710	1,4
Summe³	525.014	3,7

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2023 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 175.787, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
GBP	1.783,38	0,01
PLN	5.327,85	0,03
SEK	6.147,28	0,04

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Deutschland geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch

des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 26–30)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	105.206.967,61		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	619.305.731,75	8.104.405.731,74		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	159.950.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	771.958.395,55		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	619.305.731,75		9.141.521.094,90	55,00
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 30–33)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	284.730.699,88	3.688.338.939,41		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	404.950.940,45		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	284.730.699,88		4.093.289.879,86	24,63
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 18, 35)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	75.615.266,57	829.476.594,02		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	2.173.301.224,64		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	75.615.266,57		3.002.777.818,66	18,07
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	30.716.682,28	145.286.254,24		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	93.796.467,80	812.469.759,53		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	505.577,98	10.510.979,49		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36)				
4. Anschaffungsnebenkosten		112.605.242,95		
• bei Immobilien	92.550.684,05			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	20.054.558,90			
(davon in Fremdwährung)	14.287.001,35			
5. Andere		239.757.976,55		
(davon in Fremdwährung)	3.371.527,78			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	142.677.257,21		1.320.630.212,76	7,95
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			17.558.219.006,18	105,65
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 19, 36)				
1. Krediten		–233.573.076,92		
(davon in Fremdwährung)	–76.923.076,92			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–7.999.137,99		
(davon in Fremdwährung)	–229.839,88			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–145.340.247,19		
(davon in Fremdwährung)	–54.993.252,02			
4. anderen Gründen		–81.093.548,04		
(davon in Fremdwährung)	–2.188.681,83			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–134.334.850,65		–468.006.010,14	–2,82
II. Rückstellungen (s. Seite 37)			–470.241.729,59	
(davon in Fremdwährung)	12.059.920,77			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	12.059.920,77		–470.241.729,59	–2,83
Summe Schulden I.–II.			–938.247.739,73	–5,65
C Fondsvermögen (netto)			16.619.971.266,45	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2023.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 30.9.2023¹

Britisches Pfund	GBP 0,8671	Schwedische Krone	SEK 11,4999
Polnischer Zloty	PLN 4,6205		

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen veränderte sich durch den Kauf von zwei Objekten, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum.

Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich vor allem durch die Wertfortschreibungen und der Gründung einer neuen Immobilien-Gesellschaft. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 34 bzw. Seite 26 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.097,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 601,1 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 40,4 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.263,8 Mio. und entspricht damit 7,6 % des Fondsvermögens (netto).

Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhte sich durch den Anstieg der Forderungen aus Zinsansprüchen sowie dem Anstieg der Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung.

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 19 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Ländern mit Fremdwährung zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten und Garantieeinhalten.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 19 zu entnehmen.

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	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 %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Deutschland																																						
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G	B (65), H/G, H, K, I, A, F	8/2012	1998	3.491	21.671	21.671	–	■	■					■	–	3,3	6,75	5,60	5.430	1.322	–	–	–	6.443 6.431	44,5 44,5	180.000 176.000	178.000	178.000.000,00	1,07		1				
2	10787	Berlin, Budapeststraße 2–30, „Hotel InterContinental“	G	H	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	47,0 46,0	221.000 216.000	218.500	218.500.000,00	1,31		2				
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G	H (42), B (31), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■					■	–	1,1	–	–	–	–	–	–	–	21.248 21.078	56,5 56,5	474.000 467.000	470.500	470.500.000,00	2,83		3				
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	G	H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	–	■	■						–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	52,5 52,5	27.000 26.200	26.600	26.600.000,00	0,16		4				
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	G	H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	–	■	■					■	–	0,0	7,61	7,25	6.153	1.457	383	1.469	3	–	45,5 45,5	106.000 105.000	105.500	105.500.000,00	0,63		5				
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G	B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	–	■	■					■	–	0,0	5,53	6,30	4.467	1.067	208	208	1	–	59,5 59,5	183.000 183.000	183.000	183.000.000,00	1,10		6				
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	B	■	3/2019	–	5.864	–	–	–	■	■						–	–	1,06	0,73	–	1.061	53	628	5	–	–	–	183.838	183.838.420,84	1,11		7				
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	G	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	–		■					■	–	0,0	5,22	7,62	3.517	1.700	264	440	2	–	41,5 41,5	110.000 110.000	110.000	110.000.000,00	0,66		8				
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G	H/G (91), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.896	17.896	–	■	■						–	15,5	5,62	8,29	4.436	1.183	279	1.817	4	3.775 3.812	41,5 41,5	48.200 46.900	47.550	47.550.000,00	0,29		9				
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	G	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	–	■	■						–	0,9	2,34	6,52	1.764	579	68	68	1	–	45,5 45,5	43.900 42.200	43.050	43.050.000,00	0,26		10				
11	40474	Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“	G	B (88), K, A, I	12/2022	2022	8.722	27.678	27.678	–	■	■						–	0,0	19,10	7,82	15.965	3.140	423	18.646	10	–	69,3 69,3	241.000 242.000	241.500	241.500.000,00	1,45		11				
12	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G	B (70), H/G, K, I, A	1/2012	2002	2.987	12.564	12.564	–	■	■						–	12,9	2,25	5,03	1.659	593	–	–	–	2.824 2.774	49,5 49,5	48.500 50.900	49.700	49.700.000,00	0,30		12				
13	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	G	B (80), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	–		■					■	–	47,9	3,41	6,33	2.713	701	–	–	–	3.008 3.083	56,5 56,5	49.400 51.000	50.200	50.200.000,00	0,30		13				
14	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	G	H/G (58), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.930	22.930	–		■						–	0,7	5,74	6,77	4.335	1.409	288	815	2	5.713 5.725	48,5 48,5	91.900 89.500	90.700	90.700.000,00	0,55		14				
15	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G	H (93), K, A	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	–	■	■					■	–	0,0	2,03	4,61	490	1.544	–	–	–	–	–	51,5 51,5	55.800 55.500	55.650	55.650.000,00	0,33		15			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen 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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
16	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	–	■	■					■	–	0,0	2,40	5,89	1.722	679	–	–	–	–	–	–	–	48,5 48,5	53.800 51.800	52.800	52.800.000,00	0,32	16
17	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G	B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.411	30.028	383	■	■						–	13,4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7.448 7.477	50,5 50,5	170.000 170.000	170.000	170.000.000,00	1,02	17
18	20355	Hamburg, Dammthorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	G	B (70), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	–	■	■					■	39,1	0,2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	17.975 16.676	58,5 58,5	425.000 407.000	416.000	416.000.000,00	2,50	18
19	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	G	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	–	■	■					■	–	0,0	3,95	7,46	2.460	1.494	198	2.438	7	–	–	–	56,0 56,0	55.800 56.400	56.100	56.100.000,00	0,34	19	
20	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „Ericus-Contor“	G	B (88), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.958	18.958	–	■	■					■	–	3,0	10,49	5,83	8.279	2.208	524	6.995	7	6.146 6.146	58,5 58,5	169.000 173.000	171.000	171.000.000,00	1,03	20			
21	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	G	H/G (67), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.624	28.441	5.183	■	■						–	1,7	9,72	5,81	7.672	2.052	–	–	–	–	–	11.205 11.165	36,5 36,5	180.000 181.000	180.500	180.500.000,00	1,09	21	
22	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	G	B (70), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	–	■	■					■	–	1,7	4,47	6,00	3.517	958	–	–	–	–	–	4.140 4.445	57,5 57,5	102.000 101.000	101.500	101.500.000,00	0,61	22	
23	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	G	H/G (79), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.626	11.626	–	■	■						–	0,2	3,67	6,09	2.825	844	–	–	–	–	–	3.255 3.255	44,5 44,5	64.000 61.900	62.950	62.950.000,00	0,38	23	
24	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	G	I (82), B	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.945	56.945	–								–	0,0	4,01	7,19	2.571	1.434	–	–	–	–	–	–	–	33,5 33,5	81.600 80.900	81.250	81.250.000,00	0,49	24
25	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarree“	G	H/G (77), F, K, B, I, A	12/2002	1988/2009	17.687	40.022	40.022	–	■	■	■					–	2,7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.591 11.589	41,5 41,5	181.000 182.000	181.500	181.500.000,00	1,09	25
26	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	G	I (89), B, A	12/2014	1992/2013–2014	106.666	63.873	63.873	–	■	■					■	–	0,0	3,97	7,12	2.555	1.419	200	466	2	–	–	–	35,5 35,5	77.000 74.800	75.900	75.900.000,00	0,46	26	
27	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	G	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	–	■	■						–	100,0	2,93	7,12	2.314	618	187	281	2	0 0	0 0	33.300 33.300	33.300	33.300.000,00	0,20	27			
28	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	G	H/G (92), B, I, A	7/2014	1972/2009/2014	941	23.335	23.335	–	■	■						–	0,9	12,63	7,33	7.613	5.020	641	961	2	8.839 8.808	56,5 56,5	173.000 175.000	174.000	174.000.000,00	1,05	28			
29	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	G	H/G (81), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/1996/2000/2002	21.119	43.418	38.606	4.812	■	■						–	12,9	7,48	4,14	5.367	2.114	–	–	–	–	–	–	11.847 11.695	31,5 31,5	165.000 177.000	171.000	171.000.000,00	1,03	29

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen 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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
30	50667 Köln, Herzogstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, Perlenpfuhl 39, Schildergasse 56–58, „HERZOG“	B	■	–	7/2023	–	1.216	–	–	–	■	■						–	–	1,31	2,46	–	1.306	11	1.295	12	–	–	–	52.313	52.312.500,00	0,31	30			
31	50676 Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gg		B (83), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■					■	–	0,1	5,97	7,60	4.060	1.905	297	990	3	4.905	61,5	105.000	104.500	104.500.000,00	0,63	31			
32	80636 München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G		B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	–	■	■					■	–	3,0	5,00	4,76	3.750	1.245	–	–	–	8.702	55,5	243.000	240.500	240.500.000,00	1,45	32			
33	81541 München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G		B (86), K, H/G, A, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.153	32.153	–	■	■						–	0,2	13,65	4,31	9.622	4.030	683	10.156	8	10.592	67,5	331.000	328.000	328.000.000,00	1,97	33			
34	80639 München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G		B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.285	37.285	–	■	■					■	–	2,8	7,50	5,61	4.798	2.699	452	626	2	9.396	60,5	222.000	225.000	225.000.000,00	1,35	34			
35	81675 München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G		B (89), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II	1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II	8.324	20.625	20.625	–	■	■						–	0,7	5,19	5,03	3.753	1.437	–	–	–	6.908	58,5	174.000	174.000	174.000.000,00	1,05	35			
36	80539 München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G		B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.701	19.012	689	■	■						–	0,8	6,83	4,65	5.168	1.667	313	313	1	8.785	43,5	237.000	237.000	237.000.000,00	1,43	36			
37	81667 München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G		H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	45,5	156.000	161.000	161.000.000,00	0,97	37			
38	81667 München, Rosenheimer Straße 112–114	G		B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	–	■	■					■	–	0,0	4,13	6,76	2.346	1.787	207	2.417	6	–	66,0	75.900	75.000	75.000.000,00	0,45	38			
39	80331 München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G		B (92), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	–	■	■	■					–	0,0	1,67	5,11	1.281	391	–	–	–	2.276	47,3	63.600	64.700	64.700.000,00	0,39	39			
40	90763 Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G		H/G (92), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■						–	0,0	2,39	6,04	1.509	880	–	–	–	1.732	55,5	42.200	41.550	41.550.000,00	0,25	40			
41	49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	G		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	–	■	■						–	0,0	1,77	5,31	1.266	506	–	–	–	1.929	45,5	33.700	33.250	33.250.000,00	0,20	41			
42	70173 Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G		H/G (47), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	–	■	■						–	2,8	2,12	6,57	1.690	428	107	214	2	1.915	40,5	35.600	36.600	36.600.000,00	0,22	42			
43	70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G		B (66), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	–	■	■					■	–	4,8	10,00	7,18	6.900	3.096	345	345	1	7.714	59,5	170.000	170.500	170.500.000,00	1,03	43			
44	70597 Stuttgart, Löffelstraße 38, 40, „DOC I & DOC II“	B	■	–	7/2022	1989	21.724	–	–	–	■	■						–	–	5,39	1,91	–	5.388	270	4.948	10	–	–	–	263.778	263.777.883,71	1,59	44			
45	89073 Ulm, Bahnhofstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	G		H/G (86), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	–	■	■						–	0,0	2,65	6,57	2.102	548	–	–	–	–	47,5	40.900	41.300	41.300.000,00	0,25	45			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche										Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Frankreich																																			
46	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	G	H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	–	■	■					–	0,0	5,80	4,75	1.680	4.121	291	922	3	–	51,8	108.000	109.000	109.000.000,00	0,66	46			
47	59800	Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	Gg	B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■					–	6,0	2,27	4,90	780	1.489	–	–	–	3.327	65,8	55.500	55.400	55.450.000,00	0,33	47			
48	75008	Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Haussmann“	G	B	9/2021	1927	1.715	10.813	10.813	–	■	■					–	0,0	4,19	1,78	1.549	2.646	210	3.325	8	–	43,3	214.000	214.000	214.000.000,00	1,29	48			
49	75008	Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43 / 51, rue de Londres, „Grand Central“	G	B (95), H/G, A	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	–	■	■				■	–	0,0	13,09	3,78	4.843	8.244	747	4.884	4	–	66,5	429.000	425.000	425.000.000,00	2,56	49			
50	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G	B (88), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■					–	0,0	4,73	2,49	2.637	2.090	236	2.562	5	–	64,5	182.000	180.000	180.000.000,00	1,08	50			
Irland																																			
51		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	G	B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	–	■	■				■	–	0,0	5,93	4,35	1.157	4.776	332	1.217	3	–	63,8	180.000	180.500	180.500.000,00	1,09	51			
Niederlande																																			
52	1097 HL	Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“	W	W (70), H/G (25), K	6/2023	2023	6.928	22.260	5.918	16.342	■	■					–	29,9	3,38	3,27	56	3.320	95	3.282	13	–	–	–	105.207	105.206.967,61	0,63	52			
53	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	B	■	8/2021	–	4.186	–	–	–	■	■	■				–	–	1,73	0,95	42	1.684	86	1.434	8	–	–	–	272.030	272.029.591,00	1,64	53			
54	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G	B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	15.214	15.214	–	■	■					53,7	17,4	10,35	7,30	8.651	1.697	521	5.548	5	5.401	55,5	132.000	132.000	132.000.000,00	0,79	54			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																			
Großbritannien																																			
55		Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	G	H	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	–	■	■				■	–	0,0	3,39	4,85	139	3.252	206	2.254	6	4.374	59,0	83.727	85.342	84.534.655,74	0,51	55			
56		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G	B (83), H/G, K, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■				■	–	11,3	4,24	6,12	2.796	1.439	53	–	-1	4.501	56,5	71.733	71.157	71.445.046,70	0,43	56			
57		London EC1, 160 Aldersgate Street	G	B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■				■	–	0,0	14,35	7,11	10.105	4.242	819	5.888	4	–	63,5	242.187	238.727	240.456.694,73	1,45	57			
58		London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde by Staycity Aldgate East London“	G	H	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	–	■	■				■	–	0,0	5,10	8,52	3.028	2.070	264	4.089	8	–	58,3	57.433	58.471	57.951.793,34	0,35	58			
59		London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	G	B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■				■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	8.875	49,8	164.918	164.918	164.917.541,23	0,99	59		
Polen																																			
60	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	G	B (80), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.358	16.358	–	■	■	■			■	–	13,7	1,32	2,78	33	1.291	0	–	–	–	2.795	61,5	35.600	37.300	36.450.000,00	0,22	60		
61	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	G	B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	–	■	■	■			■	–	8,5	1,96	2,81	37	1.919	0	–	–	–	3.980	61,5	50.100	51.200	50.650.000,00	0,30	61		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche										Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																			
Polen																																			
62	91–002	Lodz, ul. Drebnowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	G	H/G (89), F, A, B, I	10/2012/4/2019	1872/1877/1890/1891/1912/2006	256.021	104.007	104.007	–	■	■	■	82,28		■	–	0,9	6,20	1,49	113	6.089	0	3	–	33.087/33.843	42,5/42,5	493.000/489.000	491.000	491.000.000,00	2,95	62			
63	00–831	Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	G	H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	–	■	■				■	–	0,0	1,29	3,09	9	1.286	66	557	5	–	54,5/54,5	38.700/41.000	39.850	39.850.000,00	0,24	63			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																									9.141.521.094,90	55,00									
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
64	1077 WW	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefstraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	MeB G	B (87), K, A, I	10/2012/3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	–	■	■		100,00	33.837.914,15	EUR 38.350.000,00	■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	61,5/61,5	116.000/115.000	115.500	80.865.917,54	0,49	64		
65	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, George Gershwilaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	MeB G	H	6/2011/12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	–	■	■		100,00	18.844.255,70	EUR 23.400.000,00	–	–	0,0	1,01	2,03	12	1.000	–	–	–2	–	47,5/47,5	58.500/57.900	58.200	38.996.264,76	0,23	65		
66	10179	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“	MeB G	H/G (83), K, I, A, F, B	2/2010 (91,00 %) 8/2019 (9,00 %) 2/2010	2007	26.572	57.971	57.971	–	■	■		100,00	262.676.260,89		–	5,3	16,35	5,28	12.451	3.899	–	8	–	23.297/23.431	43,5/43,5	420.000/432.000	426.000	430.174.775,26	2,59	66			
67	60311	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	MeB B	–	6/2018/6/2018	–	1.892	–	–	–	■	■		94,90	227.790.179,20	EUR 3.457.083,13	–	0,1	–	6,34	2,35	178	6.162	405	3.956	5	–	–	240.478	232.392.983,92	1,40	67			
68	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	MeB G	H/G (74), B, K, I, A	8/2007/8/2007	2000/2006	5.034	15.802	15.802	–	■			100,00	1.647.168,46	EUR 21.650.000,00	–	–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	3.491/3.544	37,5/37,5	48.600/50.100	49.350	31.970.746,29	0,19	68		
69	67061	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	MeB G	H/G (89), A, K, I	6/2008 (94,80 %) 1/2014 (5,10 %) 6/2008	2009/2010	51.458	41.676	41.676	–	■	■		100,00	132.519.586,00		■	–	12,7	0,60	1,96	448	152	28	47	1	12.012/11.374	46,5/46,5	170.000/170.000	170.000	174.827.919,24	1,05	69		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.			
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen 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 %	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
70	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	MiB	■ —	—	3/2021	1940/1960	22.514	—	—	—	■	49,40	49,40	369.820.695,41			—	—	1,35	0,40	41	1.309	67	1.057	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	184.681.198,89	1,11	I, II	70	
81671		B	■ —	—	8/2021	1940/1960	22.514	—	—	—	■	49,40	49,40	369.820.695,41			—	—	13,93	3,87	—	13.930	697	11.034	8	—	—	—	—	—	—	—	357.392						
71	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17	MiB		B (87), I, K	3/2021						■	49,40	49,40	243.244.387,90			—	—	1,00	0,44	50	948	50	785	8	—	—	—	—	—	—	—	—	125.474.365,52	0,75	I, II	71		
81671		G		B (87), I, K	8/2021	1939/1940/1974	15.688	49.052	49.052	—	■	49,40	49,40	243.244.387,90			—	0,0	9,56	3,99	—	9.556	478	7.568	8	—	47,5	47,5	240.000	239.500	239.000	239.500							
72	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East_Parking UID“	MiB		K	3/2021						■	49,40	49,40	52.981.521,19			—	—	0,23	0,46	30	197	11	178	8	—	—	—	—	—	—	—	—	24.186.880,77	0,15	I	72		
81671		G		K	8/2021	1972	4.548	0	0	—	■	49,40	49,40	52.981.521,19			—	0,0	2,13	4,57	—	2.125	106	1.683	8	—	60,0	60,0	48.900	44.200	44.200	46.550							
73	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt-Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	MeB		H/G (56), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.518	116.401	5.117	■	■	100,00	363.020.442,71			■	—	3,2	—	—	—	—	—	—	—	36.672	36.611	43,5	43,5	627.000	640.000	633.500	633.500	3,80		73		
81829		G		H/G (56), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.518	116.401	5.117	■	■	100,00	363.020.442,71			■	—	3,2	—	—	—	—	—	—	—	36.672	36.611	43,5	43,5	627.000	640.000	633.500	633.500	3,80		73		
74	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	MeB		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	—	■	■	99,99	125.494.177,98			■	—	3,3	2,98	2,00	25	2.954	—	—	—	8.587	8.319	54,5	54,5	151.000	153.000	153.000	153.000	0,91		74		
1120		G		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	—	■	■	99,99	125.494.177,98			■	—	3,3	2,98	2,00	25	2.954	—	—	—	8.587	8.319	54,5	54,5	151.000	153.000	153.000	153.000	0,91		74		
75	„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB			3/2021								50,00	85.218,04				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43.346,45	0,00	III	75		
76	„Unilmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg	MeB			11/2009								100,00	136.410,40				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	135.953,31	0,00	III, IV	76		
Belgien																																							
77	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	MeB		H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■	99,99	70.706.147,55				—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75.552.692,76	0,45		77
1000		G		H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■	99,99	70.706.147,55				—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75.552.692,76	0,45		77
Finnland																																							
78	„Kiinteistö Oy Aleksis-Hermes“, Helsinki Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	MeB		H/G (52), B (43), I, A, K	12/2019	1898/1989/1998	2.083	8.267	8.267	—	■	■	100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00		■	44,0	3,2	—	—	—	—	—	—	—	4.998	4.709	56,5	56,3	132.000	127.000	129.500	129.500	—	—	V	78	
00100		G		H/G (52), B (43), I, A, K	12/2019	1898/1989/1998	2.083	8.267	8.267	—	■	■	100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00		■	44,0	3,2	—	—	—	—	—	—	—	4.998	4.709	56,5	56,3	132.000	127.000	129.500	129.500	—	—	V	78	
79	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“	MeB		B (88), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	100,00	53.465.113,23			■	—	0,0	2,42	3,27	127	2.294	244	163	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103.863.651,90	0,62		79
00100		G		B (88), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	100,00	53.465.113,23			■	—	0,0	2,42	3,27	127	2.294	244	163	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103.863.651,90	0,62		79

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Finnland																																				
80	00980	„As. Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki	MeB W	W (98), K	3/2021	2023	1.501	10.538	—	10.538	■	■		100,00	67.370.000,00		■	—	76,8	0,19	4,54	—	189	10	155	8	3.177 3.261	70,0 70,0	71.400 71.200	71.300	—	—	VI	80		
81		„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki	MeB		12/2019									100,00	84.624.654,33			—	3,28	4,88	3.284	—	164	2.080	6					67.336.538,98	0,41	III	81			
82		„Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki	MeB		1/2021									100,00	72.145.964,10			—	0,16	0,23	161	—	8	121	8					72.081.000,04	0,43	III	82			
Frankreich																																				
83	92400	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1 / 4“, „PCB 1 / 5“ und „PCB 1 / 7“	MeB G	B (98), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■	■		100,00	71.769.061,67	EUR 53.833.208,60		—	50,2	0,47	0,47	16	450	23	352	8	7.927 7.441	27,5 27,5	115.000 109.000	112.000	56.557.775,14	0,34		83		
84	75116	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	MeB G	B (78), H/G, W, K, I, A	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.157	34.873	6.284	■	■		100,00	482.935.869,73	EUR 186.000.000,00	■	—	3,9	—	—	—	—	—	—	—	25.840 26.002	39,5 39,5	675.000 669.000	672.000	485.596.817,46	2,91		84		
Irland																																				
85	a)	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	MiB B	■	12/2019 1/2020	—	5.760	—	—	—	■	■		100,00	233.683.235,36			—	5,53 4,78	6,67 5,92	152 3.105	5.382 1.675	316 239	4.488 3.027	6 6	—	—	—	82.317	295.197.000,00	1,78	VII	85 a)			
	b)	Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	B	■	4/2021	—	16.000	—	—	—	■							—	5,79	3,52	3.541	2.245	289	4.339	8	—	—	—	161.849			b)				
Italien																																				
86		„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	MeB		3/2009									100,00	1.013.545,21			—	1,83	1,29	63	1.766	—	—	—					1.004.983,78	0,01	III, VIII	86			
87		„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	MeB		3/2009									100,00	101.098,91			—	—	—	—	—	—	—	—	—					10.000,00	0,00	III	87		
88		„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand	MiB		8/2023									100,00	50.000,00			—	—	—	—	—	—	—	—	—					50.000,00	0,00	III	88		
Luxemburg																																				
89	1855	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	MeB G	B (49), H/G (26), K, I	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■		100,00	29.421.967,01	EUR 23.376.000,00	■	—	6,1	0,57 5,66	1,15 6,87	14 5.665	553 —	22 283	22 189	1 1	3.918 4.130	54,5 54,5	81.300 83.600	82.450	57.349.285,44	0,35		89		
90	1246	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2 a, „K2 Forte“	MeB G	B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■		100,00	30.592.258,14	EUR 24.297.000,00	■	—	1,2	0,61 6,10	1,14 7,01	15 6.104	590 —	25 305	25 203	1 1	4.078 4.136	54,5 54,5	84.600 89.500	87.050	60.738.565,24	0,37		90		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.		
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen 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 %
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Österreich																																						
91	1020	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	MeB G	B (84), K, I, A	12/2009 12/2009	2009	12.258	24.537	24.537	–	■	■		100,00	43.769.700,91		■	–	0,1	2,35 –	3,20 –	510 –	1.836 –	–	–	–	–	–	–	4.612 4.555	55,5 55,5	88.400 87.000	87.700	89.136.402,54	0,54			91
Spanien																																						
92	50021	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, Travesía de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	MiB G	H/G (97), F, I, B	5/2020 5/2020	2008/2012	217.024	120.157	120.157	–	■	■	■	50,00	26.910.230,84	EUR 65.000.000,00	■	–	51,1	7,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	27.608 27.850	47,5 47,5	456.000 450.000	453.000	–	–	IX	92	
93		„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa	MiB		5/2020								50,00	97.351.587,06			–			5,17	1,10	88	5.085	259	3.411	7						70.565.148,82	0,42	III	93			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
Großbritannien																																						
94		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham“	MeB G	B (99), H/G	4/2021 5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	–	■	■	50,00	50,00	256.613.528,80		■	–	24,0 –	0,0	2,52 3,71	0,60 0,75	38 –	2.480 3.714	132 222	1.934 2.817	8 8	–	–	67,5 67,5	495.906 495.906	495.906	121.275.327,00	0,73			94	
Schweden																																						
95	169 79	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	MeB G	B (96), K, H/G	1/2016 3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	–	■	■		100,00	77.053.504,39	SEK 1.078.650.000,00	■	–	0,0	2,29 –	0,10 –	27 –	2.267 –	82 –	555 –	3 –	–	–	58,5 58,5	260.872 265.220	263.046	163.455.372,87	0,98			95		
Tschechien																																						
96		„Palladium Praha s.r.o.“, Prag 11000 Prag, Na Poříčí 1079 / 3a, „Palladium“	MeB G	H/G (77), B, K, A, I	3/2015 (90,00 %) 2/2016 (10,00 %) 3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.208	59.208	–	■	■		100,00	247.001.245,62	EUR 269.310.000,00	■	–	2,3	–	7,09	1,24	24	7.068	–	–	–	–	–	35.543 34.771	43,5 43,5	588.000 563.000	575.500	267.069.277,93	1,61			96
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										4.093.289.879,86	24,63											
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										13.234.810.974,76	79,63											

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „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 Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁶ 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.

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

I Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 75).

II Der Erwerb der Immobilie über eine Immobilien-Gesellschaft erfolgte mit der konkreten Absicht einer umfangreichen Neuentwicklung, für die ein leerstehendes Gebäude Voraussetzung ist. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor und die entsprechende Baugenehmigung wurde planmäßig in Q4 / 2022 durch den Joint-Venture-Partner und Projektentwickler eingereicht. Aufgrund des temporär unvermeidbaren aber beabsichtigten Leerstands ist es daher sachgerecht, die zukünftig zu entwickelnden Mietflächen in der Vermietungsquote des Fonds bis zu deren Fertigstellung nicht zu berücksichtigen.

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

IV Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unimmo: Deutschland.

V Indirekte Beteiligung über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 81).

VI Indirekte Beteiligung über „Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 82).

VII Indirekte Beteiligung über „Unimmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg (0,00000333 %) (siehe Lfd. Nr. 76).

VIII Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 87).

IX Indirekte Beteiligung über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 93).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

W = Mietwohngrundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–III)
Ankäufe / Gründungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
30	Köln, „HERZOG“	Büro	7/2023	–	52,3		I
52	Amsterdam, „AMST“	Wohnen	6/2023	22.260	105,1		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
88	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand	–	8/2023	–	–	100,00	II
Verkäufe / Auflösungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg	–	7/2023	–	–	99,95	III

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 Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

³ 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. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100% und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

I Im Bau befindliches Objekt / Projekt.

II Kein Übergang der Immobilie im Berichtszeitraum (siehe Tabelle: Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang).

III Anwachsung der Immobilien-Gesellschaft auf die Union Investment Real Estate GmbH.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	13.234.810.974,76	79,63

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				829.476.594,02	4,99
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	—	—	50.600,73	2.173.301.224,64	13,08
Zwischensumme				3.002.777.818,66	18,07

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2023 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	30.716.682,28		145.286.254,24	0,88
davon Betriebskostenvorlagen		88.642.332,67		
davon Mietforderungen		33.916.135,88		
davon Forderungen an Fremdverwalter		21.221.454,59		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	93.796.467,80		812.469.759,53	4,89
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	505.577,98		10.510.979,49	0,06
4. Anschaffungsnebenkosten			112.605.242,95	0,68
• bei Immobilien		92.550.684,05		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.287.001,35	20.054.558,90		
5. Andere			239.757.976,55	1,44
(davon in Fremdwährung)	3.371.527,78			
davon Ankaufsvorlaufkosten		205.400.416,50		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		3.553.871,44		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		7.725.943,21		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.890.293,67		
davon aus Sicherungsgeschäften		3.183.597,54		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-233.573.076,92	-1,41
(davon in Fremdwährung)	-76.923.076,92			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-7.999.137,99	-0,05
(davon in Fremdwährung)	-229.839,88			
davon für Ankäufe		-7.662.005,34		
davon Sicherheitseinbehalte		-337.132,65		
3. Grundstücksbewirtschaftung			-145.340.247,19	-0,87
(davon in Fremdwährung)	-54.993.252,02			
davon Vorauszahlungen von Mieten		-41.762.466,15		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-84.265.820,86		
davon aus Barkautionen		-10.994.991,16		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-15.089,33		
4. anderen Gründen			-81.093.548,04	-0,49
(davon in Fremdwährung)	-2.188.681,83			
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-13.812.712,23		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-5.690.679,87		
davon aus Anteilscheingeschäften		-4.883.898,93		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-4.620.304,89		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			-470.241.729,59	-2,83
(davon in Fremdwährung)	-12.059.920,77			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-328.047.907,85		
davon für Einkommensteuern		-1.669.010,64		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-71.894.780,32		
davon für Erwerbskosten		-20.237.045,92		
davon für Instandhaltungen		-30.336.184,77		
davon Verkaufskosten		-6.288.290,25		
davon für externe Verwalter		-9.728.848,96		
davon Prozesskosten		-1.273.811,25		
davon sonstige Rückstellungen		-1.399.729,98		
Zwischensumme			382.382.473,03	2,30
Fondsvermögen (netto)			16.619.971.266,45	100,00
Anteilwert (EUR)				95,31
Umlaufende Anteile (Stück)				174.380.654

3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	637.000.000	719.002.501,86	729.204.632,07	-10.202.130,21
SEK	2.905.000.000	252.172.778,37	252.599.762,85	-426.984,48
Sicherungsgeschäfte gesamt		971.175.280,23	981.804.394,92	-10.629.114,69

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	15.988.791,35	5.502.092,97
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	15.988.791,35	5.502.092,97

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	115.500.000,00	3.001.662,11	3.372.435,90	-370.773,79
SEK	1.455.000.000,00	12.987.129,24	6.843.707,86	6.143.421,38
Summe		15.988.791,35	10.216.143,76	5.772.647,59

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	461.000.000,00	-4.495.187,68	3.015.695,61	-7.510.883,29
SEK	-10.000.000,00	-1.006.905,29	-260.364,21	-746.541,08
Summe		-5.502.092,97	2.755.331,40	-8.257.424,37

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	106.483.245,69
Deutsche Bank AG	212.918.043,63
DZ BANK AG	137.296.023,35
J.P. Morgan Securities plc	34.671.112,62
Merrill Lynch International Bank Ltd.	39.152.866,21
Morgan Stanley & Co. Int. plc	70.792.414,05
Société Générale	369.861.574,68

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

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

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	1.050.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	95,31
Umlaufende Anteile (Stück)	174.380.654

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 Refinitiv 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.

III Sonstiges

1 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,241 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 20.953 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Dr. Christoph Holzmann
Martin J. Brühl
Henrike Waldburg (seit 1.7.2023)
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

André Haagmann,
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

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bill,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Koblenz

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2023)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2023)

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

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2023)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2023)

Jörg Krönert,
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2023)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

Dipl.-Kaufmann Peter Roßbach,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2023)

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2023)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2023)

Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,

registrierte Sachverständige, Berlin

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Ing. Florian Dietrich,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Riedstadt

Dipl.-Ing. Heidi Wölflé,

registrierte Sachverständige, Riedstadt

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Düsseldorf

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, München

Dr.-Ing. Björn Haack,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Rheinbach

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Hamburg

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Héloïse Felman,

registrierte Sachverständige, Paris

Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Simon Gillespie,

registrierter Sachverständiger, London

Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Brian Simmel,

zertifizierter Sachverständiger, West Palm Beach, Florida

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Stuttgart

(bis 30.6.2023)

Kroll REAG GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

James Bauer M.B.A.,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

James Gavin,

zertifizierter Sachverständiger, San Francisco, Kalifornien

Michael Gibbs,

zertifizierter Sachverständiger, Atlanta, Georgia

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Ross Prindle,

zertifizierter Sachverständiger, Chicago, Illinois

Mark Whittingham,

registrierter Sachverständiger, London

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Kassel

W&P Immobilienberatung GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Person:

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Berlin

2 Zusätzliche Informationen für Anleger in Österreich

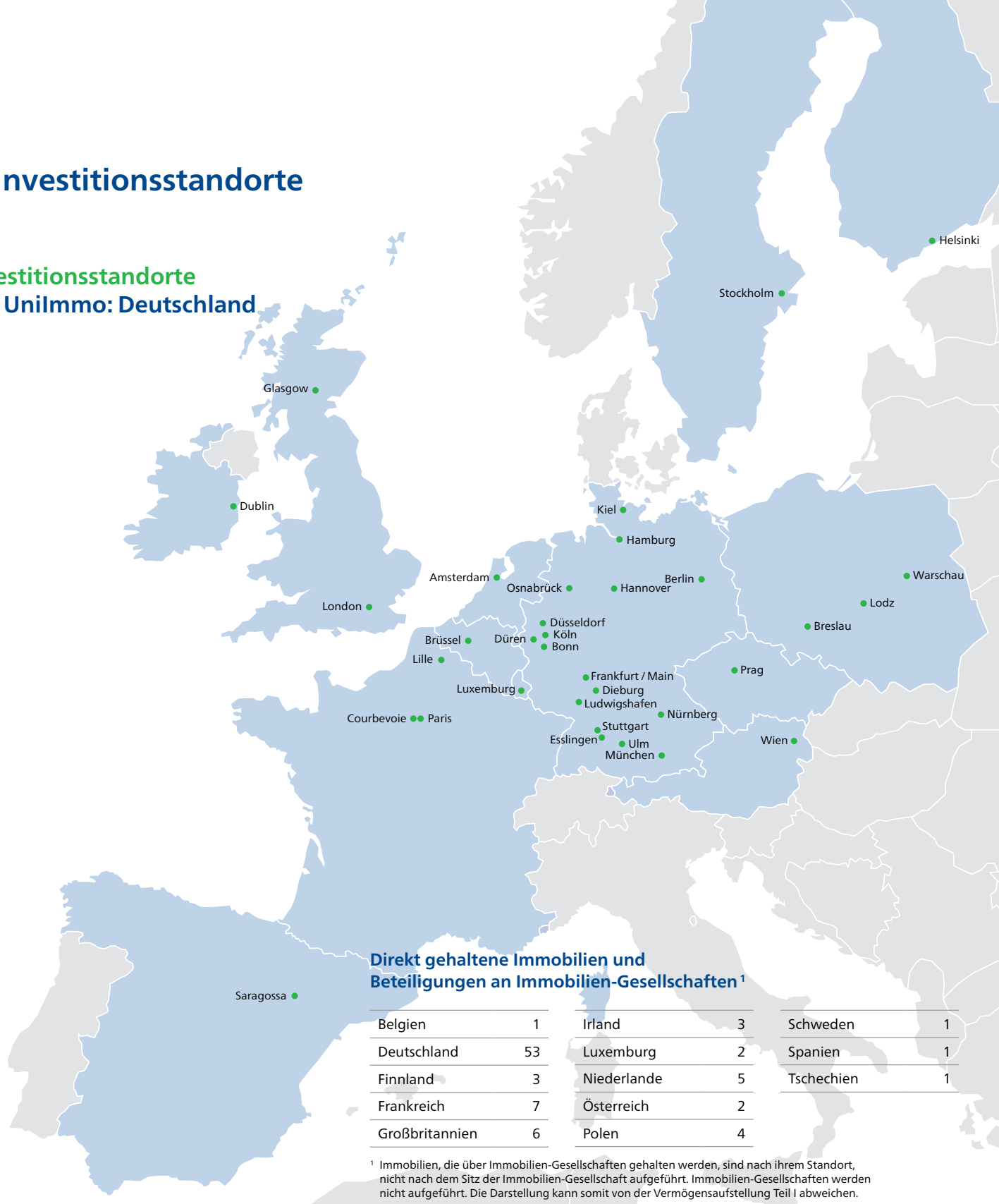
Ergänzende Angaben für den Vertrieb des Unilmmo: Deutschland an Anleger in Österreich:

Risikohinweis

Der Fonds hält direkt und / oder indirekt Immobilien in seinem Besitz, deren Verkauf eine gewisse, von den Gegebenheiten auf den Immobilien- und Finanzmärkten abhängige Zeitspanne in Anspruch nimmt. Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten und der sonstigen im Prospekt dargelegten Bedingungen durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgegeben werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen. Bitte beachten Sie, dass das zurückgezahlte Kapital geringer als der Betrag sein kann, den Sie ursprünglich investiert haben, wenn sich der Wert der vom Fonds erworbenen Vermögensgegenstände aufgrund der Bedingungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten während der Dauer Ihrer Veranlagung verringert hat. Die empfohlene Haltedauer für Anteile liegt bei vier (4) Jahren.

3 Investitionsstandorte

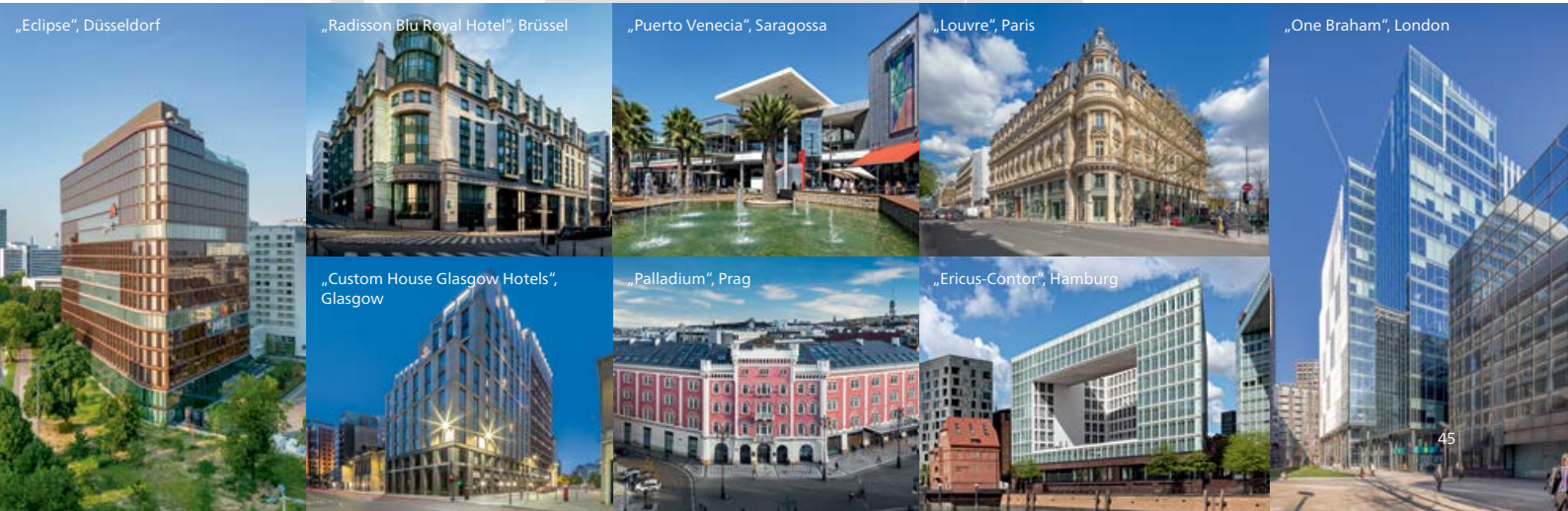
Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	1	Irland	3	Schweden	1
Deutschland	53	Luxemburg	2	Spanien	1
Finnland	3	Niederlande	5	Tschechien	1
Frankreich	7	Österreich	2		
Großbritannien	6	Polen	4		

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

www.union-investment.de/realestate

