

UniInstitutional European Real Estate

Halbjahresbericht zum 31.3.2023

Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554		A1H9KC
ISIN:		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004		1.7.2011
Kennzahlen zum 31.3.2023	Gesamt		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK
Fondsvermögen (netto)	EUR 4.233,6 Mio.		EUR 3.636,9 Mio.	EUR 596,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR 4.252,5 Mio.			
• davon direkt gehalten	EUR 2.751,8 Mio.			
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR 1.500,7 Mio.			
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	39			
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	27 ³			
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR 395,6 Mio.			
Gesamtliquidität	EUR 274,1 Mio.			
Fremdfinanzierungsquote	7,0%			
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,2%			
Ausgabepreis		EUR 49,93		EUR 49,48
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 49,93		EUR 48,27
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁵	3			
Verkäufe ⁵	–			
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 52,5 Mio.		EUR –0,1 Mio.	EUR 52,6 Mio.

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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 An- und Verkäufe“, Seite 34. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften ohne Umgliederungen.

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

Halbjahresbericht¹

des UnInstitutional European Real Estate
zum 31. März 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 Devisenkurssicherung	19
1.9 Risikobericht	20
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	23
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	23
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	28
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	40
4 Anhang	41
III Sonstiges	43
1 Organe	43
2 Investitionsstandorte	45

Titelfoto: Stockholm, Celsiusgatan 10, Fleminggatan 39, 41, 43, Wargentinsgatan 9, „Smultronet 6“ (Schweden)

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

¹ Zeitraum 1.10.2022 – 31.3.2023

I Bericht der Geschäftsführung



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

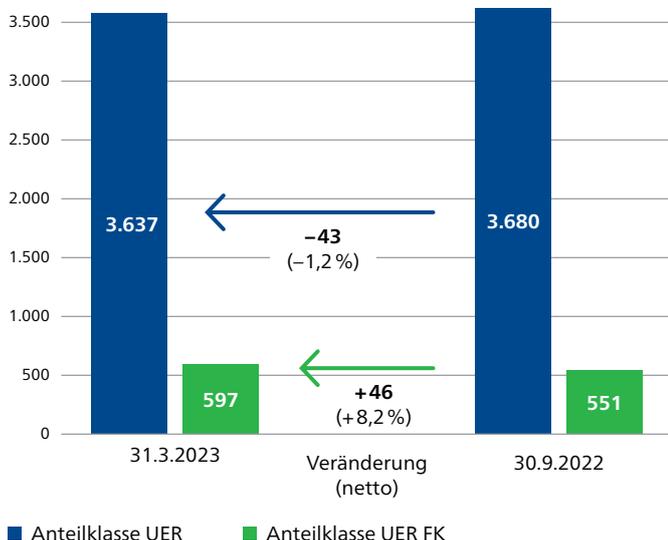
Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	235,5	38,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	6,5	6,5

Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	59
Anzahl Ländermärkte	16
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR) Anteilklassen UER und UER FK



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilnstitutional European Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2022 / 2023 wiederholt mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem konjunkturellen Umfeld, welches insbesondere durch die auslaufende Corona-Pandemie und den Beginn des Ukraine-Krieges bestimmt war, zeigte der Unilnstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den Erwerb von zwei projektierten Bürogebäuden in Paris und Lyon (Frankreich) sowie eines Hypermarkts im größten Einkaufszentrum Lissabons (Portugal) ausgebaut.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2022 / 2023 weist das Portfolio des Unilnstitutional European Real Estate mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über verschiedene europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel sowie Logistik soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote auf hohem Niveau gehalten werden.

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum zu unserem Bedauern noch kein Ende gefunden. Da unsere Immobilienfonds weder in der Ukraine noch in Russland investiert sind, ergeben sich dadurch keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die in Folge von Sanktionen, beispielsweise gegen russische Banken und Unternehmen, einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Generell spielen russische Investoren sowie russische Mieter eine äußerst untergeordnete Rolle auf den europäischen Immobilienmärkten.

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
4 / 2022 – 3 / 2023	3,1	2,9
4 / 2021 – 3 / 2022	2,8	2,7

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

Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Trotz der gestiegenen Zinsen ist kein genereller Preisrutsch zu beobachten. Attraktive Flächen in gut angebundener Lage, die zugleich nachhaltig sowie modern und flexibel gestaltbar sind, bleiben weiterhin sehr gefragt bei Nutzern und Investoren.

Insbesondere Investoren, die mehr als 50 % Fremdkapital einsetzen, müssen aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folge ist eine spürbare Zurückhaltung an den Transaktionsmärkten. Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in der Preisfindungsphase, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren wie Union Investment haben aktuell Vorteile beim Immobilienerwerb.

Die Ankaufsrenditen auf den Immobilienmärkten geraten im Zuge der höheren Finanzierungskosten grundsätzlich unter moderaten Aufwärtsdruck. Teilweise sind sie auch schon gestiegen. Für Bestandportfolios indes sind die Erträge trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge sowie steigender Marktmieten aktuell stabil.

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.

Grundsätzlich ist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

Über die Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

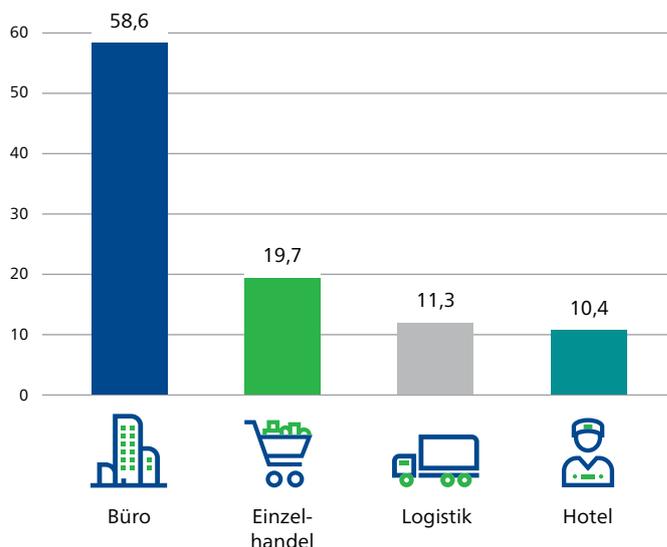
Ankäufe	Anzahl
Büro	2
Einzelhandel	1
Gesamt	3
Gesamtinvestition in Mio. EUR	231,0

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

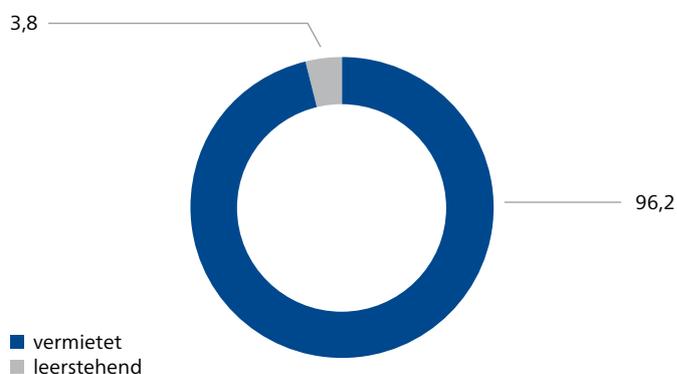
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Trotz des guten Jahresauftakts 2023 stehen die Kapitalmärkte zunächst noch vor einigen Herausforderungen. Insbesondere die Unklarheit darüber, wie sich die Wachstumsaussichten und der Inflationsspfad entwickeln werden, macht es schwierig, die daraus abgeleitete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abzuschätzen.

Union Investment sieht trotz der jüngsten Turbulenzen die Finanzmarktstabilität gewahrt und auch keine generelle Gefährdung des Bankensektors. Das setzt aber voraus, dass die geld- und fiskalpolitischen Entscheidungsträger verantwortungsvoll und umsichtig handeln. Grundsätzlich weisen die fundamentalen Trends der letzten Wochen in die richtige Richtung. Die Zeit arbeitet also weiter für Risikoanlagen, auch wenn die Schwierigkeiten der US-Regionalbanken zusätzliche Unsicherheit über den Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft mit sich bringen. Auf beiden Seiten des Atlantiks haben sich die Wirtschaftsdaten stabilisiert.

Die Volkswirte von Union Investment haben ihre Prognose für das Kalenderjahr 2023 für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA in den vergangenen Wochen von 0,3 % auf 1,1 % angehoben. In der Euro-Zone wird weiter mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Winterhalbjahr gerechnet. Allerdings fällt das Minus geringer aus als bislang erwartet, da der Energieengpass ausgeblieben ist. Zudem entspannt sich die Angebotssituation weiter und auch vom Außenhandel kommen positive Impulse. Konkret wird für das Kalenderjahr 2023 ein schwacher Aufschwung im Euro-Raum mit einem BIP-Zuwachs von 0,4 % erwartet und erst Ende 2024 eine Rückkehr zum Trendwachstum gesehen.

Die Inflation bleibt zwar zunächst noch hartnäckig bestehen, die Inflationstreiber dürften aber im weiteren Jahresverlauf 2023 abebben und die Teuerung in einen nachhaltigen Abwärtstrend übergehen. Im Jahresmittel rechnet Union Investment in den USA mit einer Inflation um 4,0 %. Im Euro-Raum dürften die Verbraucherpreise im Jahresmittel um 6,0 % zulegen, im Verlauf aber auch einen klaren Trend nach unten ausbilden. Das robuste Wachstum und die hartnäckige Inflation halten den Handlungsdruck der Zentralbanken hoch. Die US-Notenbank Fed dürfte bis zur Jahresmitte 2023 in jeder Sitzung die Leitzinsen jeweils um weitere 0,25 % auf die Bandbreite von 5,25 % bis 5,5 % erhöhen. Parallel dürfte sie nach den jüngsten Entwicklungen ihren Fokus auf die Wahrung der Finanzmarktstabilität richten. Nach einer Pause im zweiten Halbjahr 2023 rech-

nen die Volkswirte von Union Investment mit ersten Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2024. Für die EZB wird eine weitere Leitzinsanhebung um 0,5 % im Mai 2023 prognostiziert, gefolgt von einem weiteren Schritt um 0,25 % im Juni. Damit läge der Einlagesatz bei 3,75 %. Wie bei der Fed kann dann zunächst mit einem unveränderten Leitzins bis in das Jahr 2024 und in dessen Verlauf mit ersten Zinssenkungen gerechnet werden.

In Anbetracht des prognostizierten Leitzinspfads dürften die Renditen sicherer Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit in den USA bei ca. 4,0 % bzw. in Deutschland bei 2,5 % für längere Zeit ein Plateau ausbilden. Die Renditen von Unternehmensanleihen mit guter Bonität befinden sich wieder auf attraktivem Niveau, auch wenn keine großen Rückgänge bei den Risikoaufschlägen mehr erwartet werden können. Global dürften die Unternehmensgewinne dieses Jahr etwas schrumpfen. Zudem dürfte dann zunehmend der insbesondere von den USA angestoßene langfristige Investitionsboom in den Fokus rücken. Insgesamt werden sich im Jahr 2023 Geduld und ein aktives Management auszahlen.

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 Mai 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Als Folge des Ukraine-Krieges und der Nachwirkungen der Coronakrise kam es im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsraten. Die Notenbanken begannen daraufhin weltweit die Zinsen zu erhöhen, was sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilieninvestments auswirkte. Gleichzeitig verschaffte diese Marktconstellation eigenkapitalstarken Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Auf fast allen Märkten waren im Jahresverlauf stabile oder steigende Mieten zu beobachten. Bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Mieten aufgrund der indexierten Mietverträge.

Europäische Büromärkte

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld dämpfte die Wachstumserwartungen der europäischen Volkswirtschaften, hatte aber im Jahresverlauf 2022 kaum Auswirkungen auf die Entwicklung der Büroimmobilienmärkte. Nach der Aufhebung der meisten Corona-Beschränkungen am Jahresanfang 2022 stieg die Büro-Vermietungsaktivität in den europäischen Metropolen wieder spürbar an. Die Vermietungsleistung in den zwölf wichtigsten europäischen Bürozentren lag am Jahresende 2022 um 15,4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Dezember 2022 bei 8,84 %, womit sie im Jahresvergleich in etwa stabil blieb. Vor dem Hintergrund der erhöhten Flächennachfrage konnte im Jahr 2022 ein Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmiete über die zwölf wichtigsten europäischen Büromärkte beobachtet werden. Besonders stark war das Mietpreiswachstum in Dublin, Lissabon, Mailand und Paris.

Deutsche Büromärkte

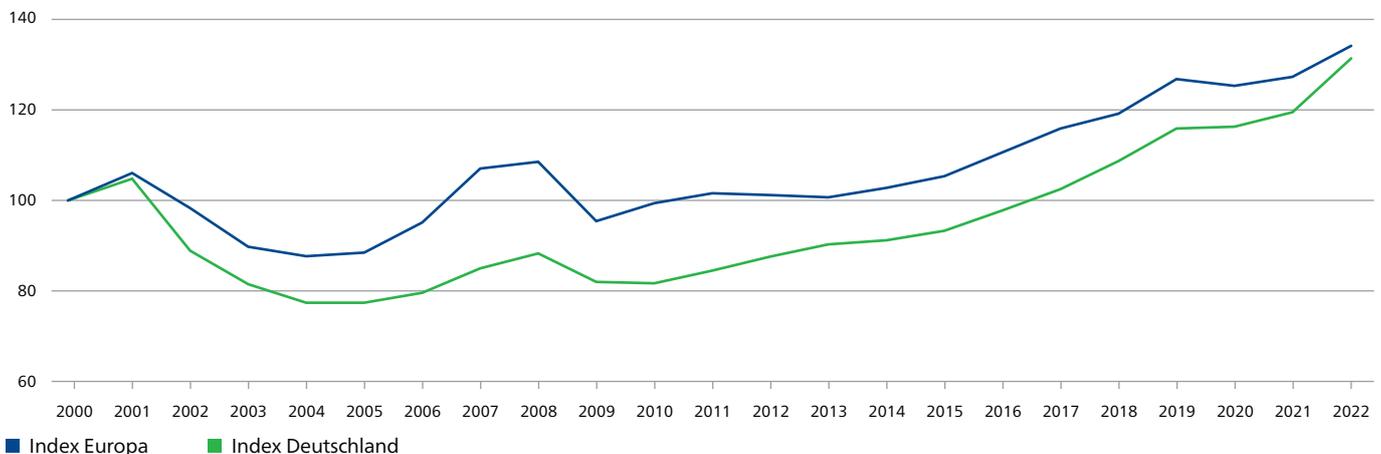
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen im Jahr 2022 belebt. Insbesondere hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, rückten dabei in den Mieterfokus. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen aufgrund von Bürofertigstellungen leicht auf 5,84 %. Vor dem Hintergrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im Jahr 2022 an allen Standorten gestiegen. In Frankfurt / Main und insbesondere in Düsseldorf waren infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach dem Ende der Corona-Pandemie haben sich die Frequenzen und Umsätze im europäischen Einzelhandel relativ schnell wieder erholt. Im Jahresverlauf 2022 wirkten sich hohe Inflationsraten und gestiegene Energiepreise aber wieder etwas dämpfend auf das Verbrauchervertrauen aus. Vor diesem Hintergrund zeigten sich die Spitzenmieten in der Mehrzahl der europäischen Metropolen stabil oder stiegen moderat. Mietpreisrückgänge waren nur sehr vereinzelt zu beobachten.

Die Kaufkraft der Deutschen wurde durch die Coronakrise und den Ukraine-Krieg deutlich eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin, Frankfurt / Main und Stuttgart gaben daher im Jahresverlauf 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die Übernachtungszahlen sind im Jahr 2022 auf nahezu allen europäischen Hotelmärkten aufgrund einer starken Rückkehr der touristischen Nachfrage merklich gestiegen. Während die Belegungsquoten noch leicht unter dem Vor-Corona-Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise im vergangenen Jahr flächendeckend neue Spitzenniveaus. Vor diesem Hintergrund stiegen auch die durchschnittlichen Zimmererlöse der großen Hotelmärkte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien im Jahresvergleich deutlich. In Paris wurden die Zimmererlöse des Jahres 2019 sogar bereits übertroffen.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Übernachtungen auf den wichtigsten Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München flächendeckend. Dementsprechend zeigten auch alle wichtigen Hotelkennzahlen einen positiven Trend. Die Belegungsquoten und die erzielten Zimmerpreise stiegen an allen genannten Hotelstandorten gegenüber dem Vorjahr merklich. Im Ergebnis verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar.

Immobilien-Investitionsmärkte

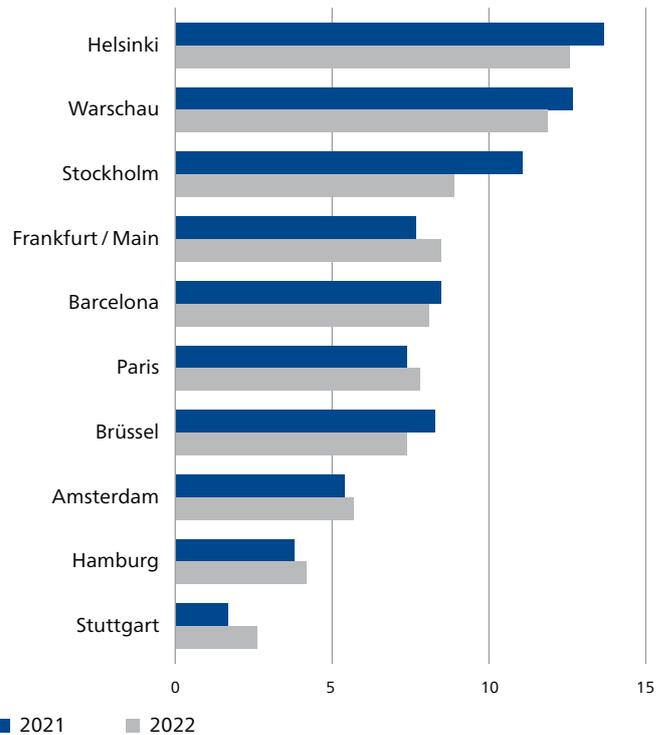
Nachdem die weltweiten gewerblichen Immobilien-Investmentmärkte noch ein starkes Jahresauftaktquartal hatten, ließ sich im weiteren Jahresverlauf infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und des veränderten Zinsumfeldes eine abnehmende Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im Jahr 2022 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 660,0 Mrd., womit es 16,74% unter dem Wert des Vorjahres lag.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 bei EUR 211,3 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr ist es um 19,34% zurückgegangen. In Deutschland wurden im Verlauf des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 39,2 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 34,64%.

Ausblick

Auf den meisten Märkten ist der generelle Aufwärtstrend der Mieten weiterhin intakt. Daher werden die Spitzenmieten in den kommenden Quartalen weiter steigen. Auch die Bestandsmieten werden aufgrund der Indexierungen steigen. Der Anpassungsprozess bei den Kaufpreisen sollte in der zweiten Jahreshälfte 2023 weitgehend abgeschlos-

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



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

sen sein, sodass sich auch die Immobilien-Investmentmärkte wieder stärker beleben dürften.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Blickpunkt der Rentenmärkte standen zu Beginn des Berichtszeitraums weiterhin die Notenbanken. Schwache Konjunkturdaten ließen zunächst die Hoffnung aufkommen, die Währungshüter könnten in Zukunft weniger restriktiv auftreten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten sehr genau auf die US-Teuerungsrate. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Teuerung weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende 2022 gerieten die Staatsanleihenmärkte insbesondere in Europa dann jedoch deutlich unter Druck. Nachdem Konjunkturdaten besser als erwartet ausfielen, stellten die globalen Zentralbanken weitere Zins-schritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 reagierten Anleger zunächst erleichtert auf den nachlassenden Inflationsdruck. In Erwartung

einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen abermals einige Konjunkturdaten besser als erwartet aus, so z. B. die Einkaufsmanager-Indizes. Auch die von einigen Marktteilnehmern erwarteten Kündigungswellen blieben aufgrund des parallel zunehmenden Fachkräftemangels bisher aus. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug sei. Die sich weiterhin als hartnäckig erweisende Kerninflation sprach für einen hohen unterliegenden Preisdruck. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. In den USA kletterten zweijährige Staatsanleihen zeitweise über die Marke von 5,0 %.

Kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank (SVB) in den USA für Aufsehen und Verunsicherung an den Märkten. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gerettet werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen. Parallel dazu revidierten viele Marktteilnehmer ihre Erwartungen an die Geldpolitik, denn die Insolvenz der SVB wurde auch durch den schnellen Zinsanstieg begünstigt. Anleger begannen daran zu zweifeln, dass die Währungshüter die Leitzinsen noch deutlich weiter anheben würden, da doch die Turbulenzen bereits für eine Straffung der Finanzierungsbedingungen gesorgt hatten.

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum letztlich 3,7 % hinzu. Für Euro-Staatsanleihen ging es, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, lediglich um 0,3 % aufwärts. Die höhere Risikobereitschaft beflügelte lange Zeit europäische Unternehmensanleihen. Diese legten, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, um 2,9 % zu.

1.2 Portfoliostrategie

Der UnilInstitutional European Real Estate ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit Fokus auf europäischen Gewerbeimmobilien.

Der Fonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den UnilInstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Wohnen weiter diversifiziert werden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren sich auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages stehen Objekte mit vornehmlich bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten im Fokus. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden. Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung der Immobilien sollen ebenso zu einer nachhaltigen Stärkung des Portfolios beitragen.

Der UnilInstitutional European Real Estate hat sich in Krisenzeiten immer als sehr stabil bewiesen. Eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau stehen dabei im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der UnilInstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein der gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann.

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 UnilInstitutional European Real Estate hat aktuell sechs Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Lyon Part-Dieu, einem der begehrtesten und dynamischsten Geschäftsviertel Frankreichs, wird der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen (siehe auch Ankäufe). In Paris (Frankreich) wird im trendigen 11. Arrondissement, östlich des Zentrums, ein sechsstöckiges Bürogebäude teilweise abgerissen, vollständig umstrukturiert und auf den neuesten Marktstandard gebracht (siehe auch Ankäufe). In Brüssel (Belgien) modernisiert Union Investment eine Büroimmobilie nach Auszug des Hauptmieters. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert. In Dublin (Irland) entsteht ein Hotel in den Docklands, das bereits für 25 Jahre vermietet ist. In Newbridge (Irland) entsteht ein Vertriebszentrum des Textileinzelhändlers Primark, der in Irland unter dem Namen Penneys auftritt. In Helsinki (Finnland) entsteht ein Bürogebäude in Holzbauweise. Es ist eines der ersten auf die EU-Taxonomie abgestimmten Projekte in Finnland.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment eine projektierte Büroimmobilie mit der Adresse 40–42 rue de la Folie Regnault in Paris (Frankreich) erworben. Das Gebäude wird teilweise abgerissen, vollständig umstrukturiert und auf den neuesten Marktstandard gebracht. Es liegt im trendigen 11. Arrondissement, östlich des Pariser Zentrums, wo das Angebot an attraktiven Büroflächen knapp ist. Der Mikro-

standort ist bei vielen Unternehmen begehrt, die junge Talente anziehen und halten wollen, denn das Viertel ist bekannt für seine guten Restaurants und Bars, Hotels sowie das vielfältige Freizeitangebot. Die ESG-Eigenschaften des Projekts sind überzeugend und es trägt zur geografischen Diversifizierung auf dem Pariser Markt bei. In Lyon Part-Dieu (Frankreich) hat Union Investment die Chance genutzt, ein Bürogebäude der nächsten Generation von zwei führenden Entwicklern in einem der engsten Vermietungsmärkte Frankreichs zu erwerben. Erstklassige Büroflächen dürften hier in Zukunft noch schwieriger zu finden sein, da Lyon Part-Dieu zu einem gemischt genutzten Stadtteil weiterentwickelt wird und die Behörden einen Schwerpunkt auf die Bereitstellung von Wohnraum legen werden. Der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE wird umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen. Mit dem Ankauf des Hypermarkts „CONTINENTE“ in Lissabon (Portugal) hat Union Investment den Markteintritt im Segment Einzelhandel in Portugal realisiert. Der Hypermarkt verfügt über eine ausgeprägte Vorkassenzone mit verschiedenen Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomieeinheiten und ist Teil des 1997 eröffneten Centro Colombo Shopping-Centers, des meistfrequentierten Einkaufszentrums Portugals mit über 300 Mietern.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

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

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis/Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
23	Lyon, „AUDESSA“	9gesch. Bürogebäude, 2 Mezzaningeschosse, Tiefgarage	Büro	12/2022	107,1		Q1/2025	
27	Paris, „Folie Renault“	6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	Büro	10/2022	50,5		Q3/2023	
49	Brüssel, „Le Président“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 4 Untergeschosse, 3 Staffelgeschosse	Büro	12/2004	25,2	99,99	Q4/2023	I
52	Helsinki, „Pacific“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	6/2022	18,2	100,00	Q2/2024	I
55 a)	Dublin, „Premier Inn Hotel Dublin“	8gesch. Hotelgebäude, 1 Technikgeschoss	Hotel	6/2021	44,3	100,00	Q3/2023	I
55 b)	Newbridge, „Primark Newbridge“	1gesch. Logistikgebäude	Logistik	4/2022	66,6	100,00	Q2/2023	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.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, „25hours Hotel Paper Island“ ²	— Hotel	— 7/2022	— Q1/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

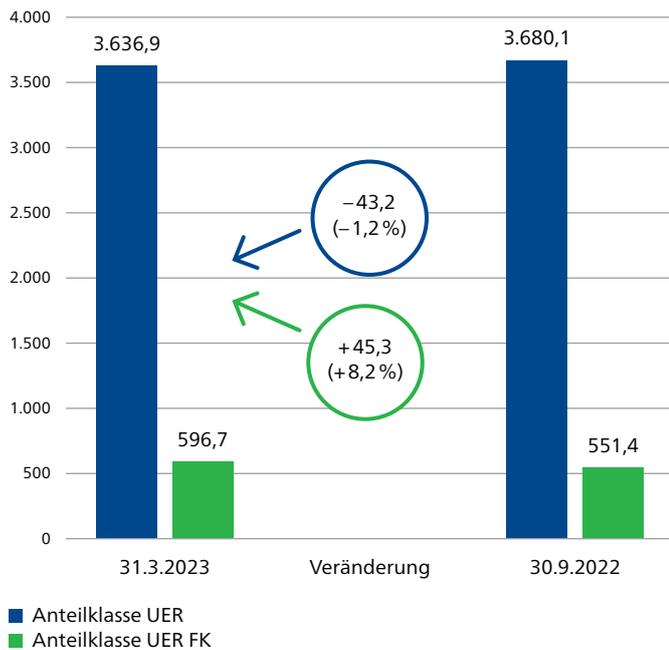
² Projekt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

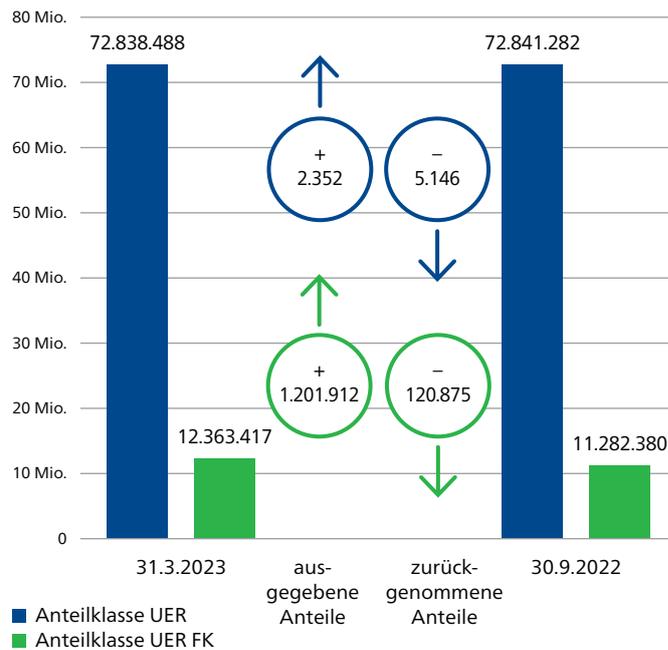
Objekt	Nutzfläche in m ²
Gdingen, „Riviera“	9.352
Eindhoven, „Aeroplaza“	5.992
Madrid, „Fuencarral 16“	2.634
Hamburg, „Haus am Mittelkanal“	2.484
Barcelona, „Torre Diagonal Litoral B-3“	2.166
Weitere Vermietungserfolge	24.613
Gesamt	47.241

1.4 Fondsvermögen (netto)

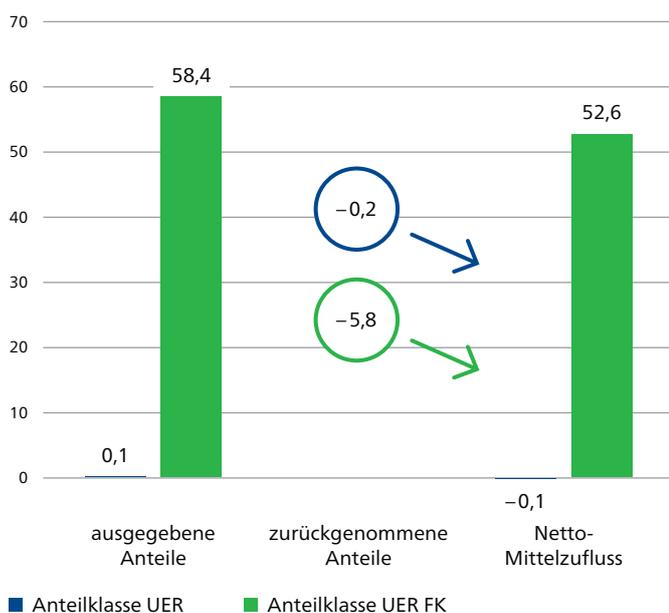
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



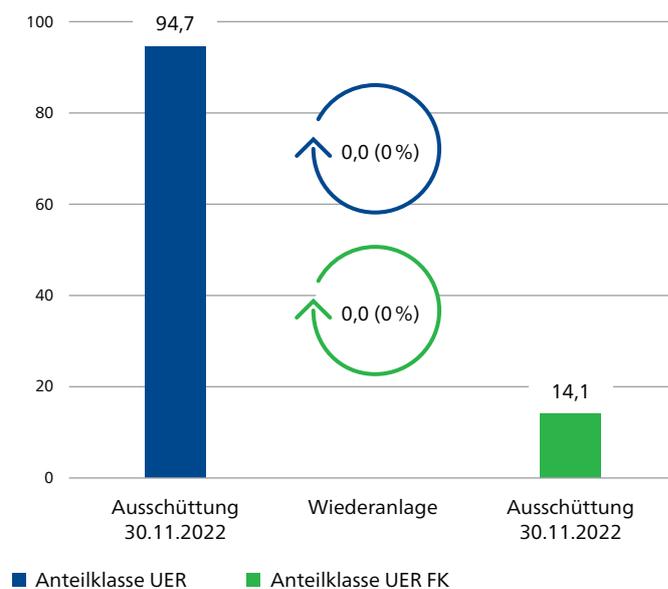
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)
Anteilklassen UER und UER FK



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK

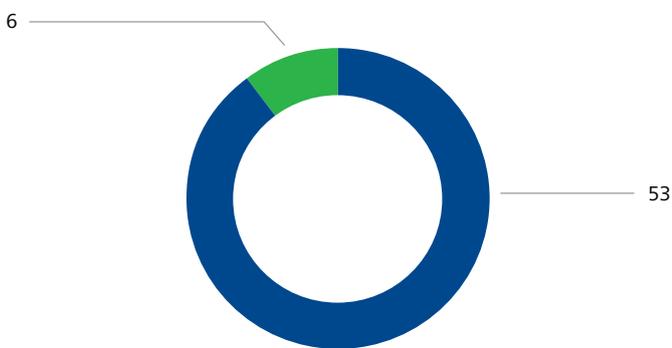


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.216.419
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	96,2

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



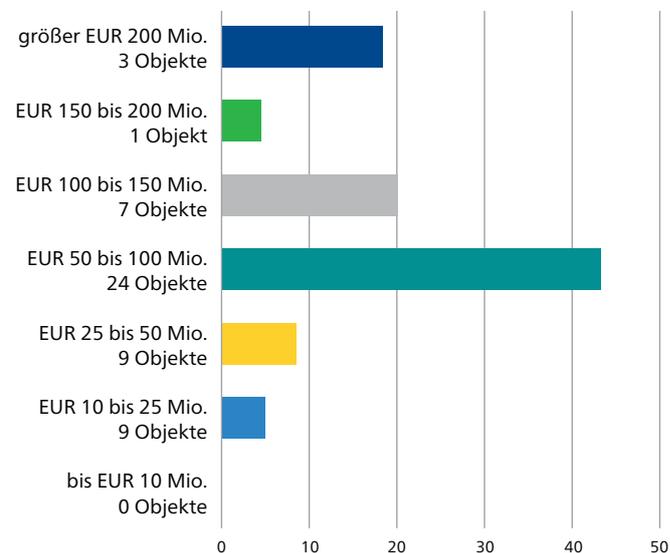
- Anzahl fertige Immobilien, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	74,4
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.239,5

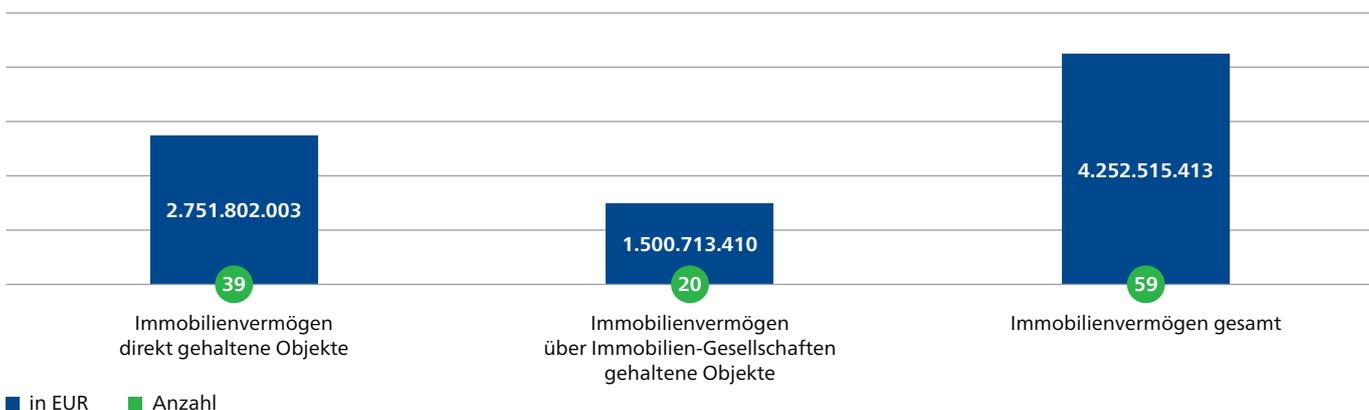
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



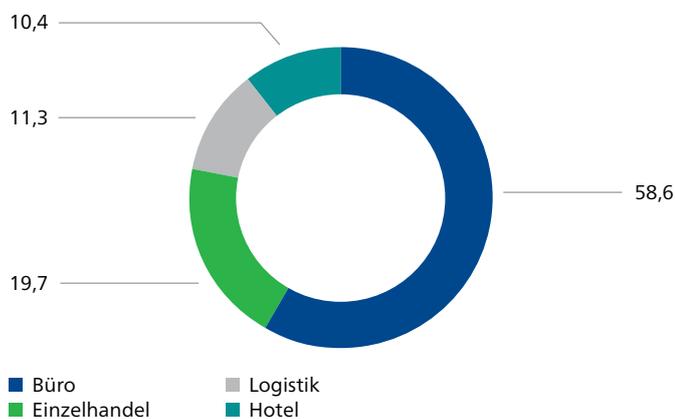
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen 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

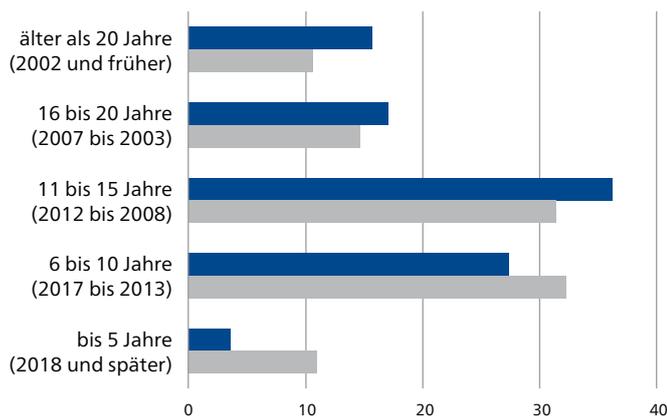
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.490,1 Mio.
Einzelhandel	837,3 Mio.
Logistik	482,1 Mio.
Hotel	443,0 Mio.
Gesamt	4.252,5 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	84,4	2,0
Hamburg	225,5	5,3
Rhein-Main	387,8	9,1
Rhein-Ruhr	45,8	1,1
Stuttgart	93,8	2,2
Sonstige deutsche Städte	488,3	11,5
Deutschland gesamt	1.325,6	31,2
Belgien	309,8	7,3
Dänemark	22,8	0,5
Finnland	63,5	1,5
Frankreich	528,6	12,4
Großbritannien	263,7	6,2
Irland	136,8	3,2
Italien	128,9	3,0
Luxemburg	191,1	4,5
Niederlande	392,3	9,2
Österreich	62,5	1,5
Polen	331,6	7,8
Portugal	73,4	1,7
Schweden	190,5	4,5
Schweiz	67,1	1,6
Spanien	164,3	3,9
Ausland gesamt	2.926,9	68,8
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.252,5	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Nieder- lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	36,9	92,0	59,6	68,5	16,4	78,7	45,6	47,7
Handel / Gastronomie	23,7	—	3,8	0,1	73,6	14,9	36,1	26,2
Hotel	12,1	—	34,0	16,2	5,4	—	5,5	10,5
Industrie (Lager, Hallen) ²	21,3	0,7	—	9,0	0,4	0,5	8,1	10,2
Kfz	3,8	3,1	2,3	5,5	1,1	6,0	3,1	3,4
Freizeit	—	0,4	0,3	—	2,6	—	0,7	0,5
Wohnen	—	2,9	—	—	—	—	0,3	0,3
Andere	2,3	0,9	—	0,6	0,5	0,0	0,6	1,1

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote								
Wohnen	—	45,4	—	—	—	—	0,0	33,5
Handel / Gastronomie	11,7	—	28,6	0,0	1,9	0,0	10,8	8,0
Kfz	0,8	1,3	2,3	1,9	24,4	9,0	2,2	2,9
Büro	0,4	0,0	3,4	1,8	0,0	12,2	4,4	2,6
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,1	0,0	—	0,6	7,0	0,0	2,8	1,4
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	—	0,0	0,0
Freizeit	—	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0
Andere	0,9	0,0	—	0,0	0,0	100,0	1,1	0,8
Vermietungsquote	96,7	98,6	96,8	98,6	98,3	89,5	93,5	96,2

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

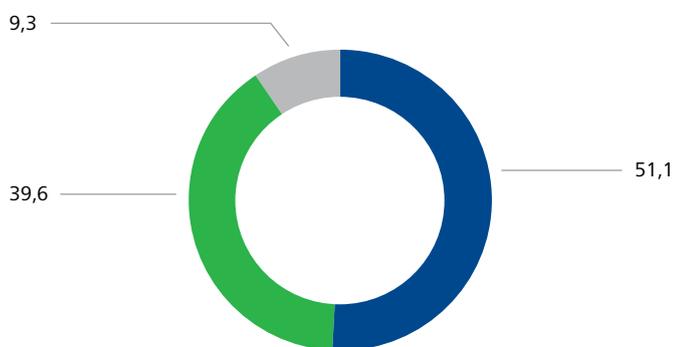
	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	—	0,7	—	0,9	0,3
2023	10,4	63,2	—	—	8,8	4,5	7,3	11,0
2024	11,7	0,1	—	6,7	23,7	68,5	9,8	12,2
2025	8,6	0,1	—	0,9	19,2	10,3	8,9	7,7
2026	9,9	—	39,2	26,4	12,2	15,8	15,2	15,3
2027	7,7	36,6	12,8	2,0	11,9	0,9	11,5	10,7
2028	9,4	—	19,5	2,9	5,9	—	1,2	6,0
2029	6,5	—	—	6,9	2,3	—	9,3	5,6
2030	13,2	—	0,3	12,3	2,5	—	3,2	7,0
2031	2,1	—	13,5	21,3	3,9	—	1,1	5,1
2032	0,1	—	—	3,7	—	—	0,6	0,6
2033+	20,3	—	14,7	16,8	9,0	—	30,9	18,7

¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

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

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 274,1 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 6,5 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 4.233,6 Mio.

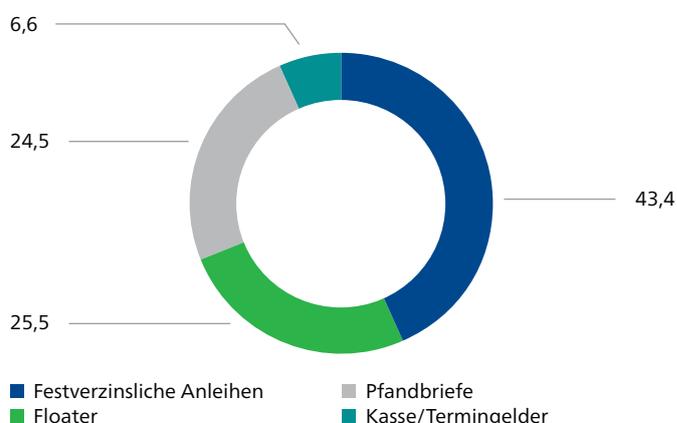
■ Täglich fällige Gelder
 ■ UIN-Fonds Nr. 577
 ■ Zertifikat UII Shopping Nr. 1
 ■ Pfandbriefe

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	140,1	—	0,53 %
UIN-Fonds Nr. 577	108,6	1,04 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	25,4	3,83 %	—

¹ Performance seit 1.10.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2022 bis 31.3.2023 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Kasse/Termingelder

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

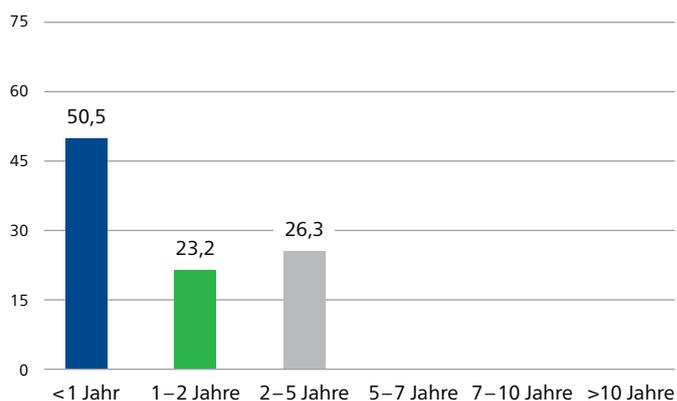
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	–	–
EUR-Kredite (Inland)	126.220	3,0
DKK-Kredite ²	–	–
GBP-Kredite ²	121.812	2,8
SEK-Kredite ²	50.824	1,2
Summe³	298.856	7,0

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 31.3.2023 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 100.915, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkursicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
CHF	1.611,5	0,0
DKK	156,8	0,0
GBP	–11,8	–0,0
PLN	–2.750,0	–0,1
SEK	590,2	0,0

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 sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind diversifiziert.

Ein Großteil der Liquidität im UnilInstitutional European Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

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

Währungsrisiken

Der UnilInstitutional European Real Estate verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein Währungsstresstest der offenen Positionen.

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilsscheinrückgaben 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 UniInstitutional European Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

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

Nachrichtliche Sonderinformation

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau sowie der Energiekrise. Auswirkungen aus dem Corona-Infektionsgeschehen sind zwischenzeitlich zu vernachlässigen. Risiken aus schwindender Kaufkraft und anziehenden Zinsen sowie gestiegenen Energiepreisen bestimmen das Marktumfeld.

Krisensituationen

Der kriegsrische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen ist weiterhin ein bestimmendes Thema. Weiterhin werden derzeit jedoch keine unmittelbaren nachteiligen Effekte für die Immobilienfonds erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell gehen wir weiter davon aus, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Mit dem Mieterbestand sind ebenfalls keine nennenswerten Ertragspositionen verbunden, die z. B. infolge von Sanktionen gegen russische Banken oder Unternehmen einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und damit verbundene ansteigende Zinsen sowie die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Es ist davon auszugehen, dass sich der fortsetzende Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise weiter auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten auswirken wird. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch

langfristige Mietverträge und im Vergleich zu anderen Assetklassen auch in Krisenzeiten durch stabile Cashflows aus. Daher erwartet Union Investment, dass sich die Immobilienfonds auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der stark anziehenden Zinsen und die aktuell daraus zu beobachtenden Effekte auf die Finanzbranche nur schwer abschätzbar.

Auswirkungen der Krisen auf die Arbeit von Union Investment

Union Investment überwacht nach wie vor sehr intensiv die Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert.

Ein Einfluss der oben dargestellten Krisensituationen auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken sieht Union Investment als gegeben. Einerseits belastet das anziehende Zinsumfeld die Finanzierungsseite des Sondervermögens, andererseits ist gegenläufig der zu erwartende Wegfall von Negativzinsen auf der Anlagenseite zu betrachten. Die Situation im Bankenumfeld wird nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS genau beobachtet. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation von Union Investment ist inzwischen zu vernachlässigen.

Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern und relevanten Marktteilnehmern. Derzeit stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation. Das weltweite Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, sehr verhalten. Der Grund hierfür liegt vor allem im Fehlen von (Fremd-)Kapital im Markt sowie in unterschiedlichen Rendite-Erwartungen der Marktteilnehmer. Der Ver-

mietungsmarkt zeigt sich bisher robust. Der Mietmarkt ist von Mietvertragsverlängerungen geprägt, Neuvermietungen sind derzeit weniger zu finden. Vor dem Hintergrund einer stark eingeschränkten Bautätigkeit ist in einigen Nutzungsarten ein relevantes Mietpreiswachstum zu erkennen. Dieses wird auch getrieben durch inflationsbedingt hohe indexbasierte Mietanpassungen. Das allgemeine Marktgeschehen ist derzeit mehr denn je differenziert zu betrachten.

Büroimmobilien im Top-Immobilien-Segment zeigen stabile bis leicht positive Wertentwicklungen auf, wobei positive Impulse vor allem aus Index-Mieterhöhungen zu verzeichnen sind.

Das **Hotel-Segment** konnte starke Aufholeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im **Logistik-Bereich** hat sich der Investmentmarkt nach einer Zeit der hohen Investmentvolumina marktbedingt beruhigt, Renditen in diesem Bereich entwickeln sich steigend. Positiv wirkt sich hier ein anhaltend starkes Marktmiet-Wachstum aus, sodass in diesem Segment stabile Wertentwicklungen zu verzeichnen waren.

Der Investmentmarkt im **Einzelhandels-Segment** ist weiterhin schwach ausgeprägt. Transaktionen von Shopping-Centern konnten nur in wenigen Fällen verzeichnet werden. Der Mietmarkt im Einzelhandel ist auch nach der Corona-Pandemie und einer kurzen Erholungsphase verhalten zu nennen. Belastend für die Mieter wirkt hier insbesondere das inflationsbedingte Ansteigen der Bewirtschaftungskosten, vor allem der Energiekosten. Die Verkehrswertveränderungen zeigen sich stabil bei Trophy-Immobilien, zum Teil wurden aber negative Verkehrswertänderungen im Einzelhandel festgestellt.

Der **Top-Wohnungssektor** stellt sich vor dem Hintergrund eines aktuell schwachen Transaktionsvolumens sowie einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit weiterhin resilient dar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist steigend, was entsprechend eine positive Mietpreisentwicklung erwarten lässt. Eine Korrektur des Rendite- bzw. Preisniveaus aufgrund der geänderten Zinslandschaft hat sich derzeit noch nicht eindeutig herausgebildet.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen sowie die Entwicklung der Zinslandschaft und des Inflationsgeschehens weltweit bleiben abzuwarten.

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Immobilien (s. Seite 28–30)				
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	218.370.984,95	2.419.720.984,95		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	174.500.000,00		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	157.581.017,87		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	218.370.984,95		2.751.802.002,82	65,00
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 30–33)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	175.808.676,15	1.066.499.566,64		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	175.808.676,15		1.066.499.566,64	25,19
III.	Immobilien-Zielfonds (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	—		—	—
IV.	Liquiditätsanlagen (s. Seite 18, 35)				
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	24.193.465,32	140.143.651,32		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	25.393.049,43		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	108.597.808,00		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	24.193.465,32		274.134.508,75	6,48
V.	Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36–37)				
	1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	14.754.260,00	47.597.154,81		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	47.123.722,28	391.810.068,28		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	—		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–	–	–	–	–	–
187.617.650,77	2.078.950.958,05	–	30.753.334,18	340.770.026,90	–
–	149.925.119,64	–	–	24.574.880,36	–
–	135.388.842,16	–	–	22.192.175,71	–
–	–	–	–	–	–
187.617.650,77	2.364.264.919,85	30.753.334,18	387.537.082,97		
151.049.428,48	916.304.108,00	–	24.759.247,67	150.195.458,64	–
–	–	–	–	–	–
151.049.428,48	916.304.108,00	24.759.247,67	150.195.458,64		
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
20.786.278,68	120.406.718,55	–	3.407.186,64	19.736.932,77	–
–	21.816.926,21	–	–	3.576.123,22	–
–	93.303.941,51	–	–	15.293.866,49	–
–	–	–	–	–	–
20.786.278,68	235.527.586,27	3.407.186,64	38.606.922,48		
12.676.263,65	40.892.903,78	–	2.077.996,35	6.704.251,03	–
40.487.261,45	336.631.339,75	–	6.636.460,83	55.178.728,53	–
43,97	382,14	–	–43,97	–382,14	–

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	4. Anschaffungsnebenkosten		37.240.391,32		
	• bei Immobilien	26.586.076,46			
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.654.314,86			
	(davon in Fremdwährung)	3.435.459,05			
	5. Andere		48.374.248,25		
	(davon in Fremdwährung)	2.761.669,46			
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	68.075.110,79		525.021.862,66	12,40
	Summe Vermögensgegenstände I.–V.			4.617.457.940,87	109,07
				Fondsvermögen (gesamt)	
B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Verbindlichkeiten aus				
	(s. Seite 18–19, 36–37)				
	1. Krediten		–197.941.311,48		
	(davon in Fremdwährung)	–71.721.311,48			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–3.572.281,54		
	(davon in Fremdwährung)	–116.786,20			
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–51.168.599,15		
	(davon in Fremdwährung)	–23.790.768,00			
	4. anderen Gründen		–4.493.925,53		
	(davon in Fremdwährung)	–882.017,13			
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–96.510.882,81		–257.176.117,70	–6,07
	II. Rückstellungen (s. Seite 38–39)			–126.664.845,63	
	(davon in Fremdwährung)	–10.952.300,92			
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–10.952.300,92		–126.664.845,63	–3,00
	Summe Schulden I.–II.	–107.463.183,73		–383.840.963,33	–9,07
C	Fondsvermögen (netto)			4.233.616.977,54	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2023.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
22.842.011,39	31.995.762,58		3.744.065,07	5.244.628,74	
9.153.751,19			1.500.563,67		
2.951.641,23			483.817,82		
2.372.696,79	41.049.290,40		388.972,67	7.324.957,85	
58.487.907,09		450.569.678,65	9.587.203,70		74.452.184,01
		3.966.666.292,77			650.791.648,10

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-61.620.752,95	-170.065.157,54		-10.100.558,53	-27.876.153,94	
-100.339,19	-3.069.196,22		-16.447,01	-503.085,32	
-20.440.142,30	-43.961.299,02		-3.350.625,70	-7.207.300,13	
-757.804,43	-3.860.870,91		-124.212,70	-633.054,62	
-82.919.038,87		-220.956.523,69	-13.591.843,94		-36.219.594,01
-9.409.884,98		-108.826.689,16	-1.542.415,94		-17.838.156,47
-9.409.884,98		-108.826.689,16	-1.542.415,94		-17.838.156,47
-92.328.923,85		-329.783.212,85	-15.134.259,88		-54.057.750,48
		3.636.883.079,92			596.733.897,62

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 31.3.2023 ¹

Britisches Pfund	GBP 0,8784
Dänische Krone	DKK 7,4492
Norwegische Krone	NOK 11,3770
Polnischer Zloty	PLN 4,6798
Schwedische Krone	SEK 11,2644
Schweizer Franken	CHF 0,9922
US-Dollar	USD 1,0863

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ stieg im Berichtszeitraum durch Zukäufe und Wertfortschreibungen über alle Immobilien hinweg.

Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Zukäufe, Bewertungseffekte und Kapitalerhöhungen.

Nähere Angaben zu den erfolgten An- und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 34 bzw. Seite 28 ff.

Liquiditätsanlagen

Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 274,1 Mio. sind EUR 211,6 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 94,0 Mio. für den Erwerb von Immobilien, EUR 55,1 Mio. für die Ausschüttung, EUR 34,9 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen vorgesehen, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ beinhalten Darlehen an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien), an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien (Österreich), an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“,

Mailand (Italien), an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), an die „K-Point S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg (Deutschland), an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg (Deutschland), an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), an die „K2 Dolce S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg (Deutschland), an die „UIR Flemingatan AB“, Lidingö (Schweden) und an die „FG Euro Green 1 SA“, Brüssel (Belgien).

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

Die Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ enthält die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen 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 Sicherheits- und Garantieeinhalten im Rahmen von Ankäufen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten die Absicherung des Fremdwährungs-Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

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

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beinhalten u. a. eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	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 Bruttosolllimiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
18	31319	Sehnde, Hannoversche Straße 34, „Delticom“	G		I (96), B, A	7/2011	2010	110.769	60.390	60.390	–								–	0,0	2,12	6,28	1.304	817	–	–	–	–	–	38,0 38,0	53.400 51.500	52.450	52.450.000,00	1,24		18
19	70173	Stuttgart, Industriestraße 6, „I6-Offices“	G		B (84), I, K	8/2004	2003	4.939	11.178	11.178	–	■							–	5,7	–	–	–	–	–	–	–	1.591 1.803	50,0 50,0	25.700 28.300	27.000	27.000.000,00	0,64		19	
20	70182	Stuttgart, Kernerplatz 9, 10, Willy-Brandt-Straße 30, „Hotel Le Meridien“	G		H (99), H/G, A	3/2005	1988/ 2004	7.875	25.204	25.204	–	■	■						–	0,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	35,0 35,0	50.600 48.400	49.500	49.500.000,00	1,17		20
21	70563	Stuttgart, Wankelstraße 14, „STEP 9“	G		B (93), K, I	12/2008	2002/ 2003	2.817	5.234	5.234	–	■							–	3,9	–	–	–	–	–	–	–	988 998	51,0 51,0	16.800 17.800	17.300	17.300.000,00	0,40		21	
22	67547	Worms, Langgewann 2, „Logistic-Warehouse“	G		I (92), B, A	4/2008	2008	63.672	32.177	32.177	–								–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	35,0 35,0	32.900 31.400	32.150	32.150.000,00	0,76		22	
Frankreich																																				
23	69003	Lyon, 3 B rue des Cuirassiers, „AUDESSA“	B	■	–	12/2022	1980	5.522	–	–	–	■	■	70,81					–	–	0,71	0,67	–	714	48	666	8	–	–	–	–	107.102	107.101.500,87	2,53		23
24	75009	Paris, 5 – 7 avenue du Coq, „Coq“	G		B (99), K	7/2021	1869	1.064	4.098	4.098	–	■	■						–	0,0	2,58	3,30	554	2.028	129	2.140	8	–	63,5 48,5	64.400 63.600	64.000	64.000.000,00	1,51		24	
25	75008	Paris, 57 / 59, Boulevard Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“	G		B (84), K, W, A, I, F	6/2004	2018	1.409	7.613	6.874	739	■	■					■	–	0,7	–	–	–	–	–	–	–	–	55,5 55,5	133.000 132.000	132.500	132.500.000,00	3,13		25	
26	75010	Paris, 7 – 23, rue d'Alsace, 144 – 146, rue du Faubourg Saint-Denis, „EuroAlsace“	Gg		B (96), W, K	3/2018	1871/ 2/2020	6.952	17.388	16.891	497	■	■						–	2,4	16,14	8,43	13.331	2.810	815	8.016	6	–	45,3 45,3	173.000 176.000	174.500	174.500.000,00	4,12		26	
27	75011	Paris, 40 – 42 rue de la Folie Regnault, „Folie Regnault“	B	■	–	10/2022	–	869	–	–	–	■							–	–	0,03	0,06	–	30	1	29	8	–	–	–	–	50.480	50.479.517,00	1,19		27
Irland																																				
28		Dublin 2, 2 – 5 Westmoreland Street, „Ballast House“	G		B (50), H/G (47), A	6/2019	1981/ 2018	608	2.685	2.685	–	■							–	0,0	2,33	8,73	1.642	688	117	1.461	6	1.350 1.350	46,0 46,0	26.200 25.600	25.900	25.900.000,00	0,61		28	
Niederlande																																				
29	5657 EW	Eindhoven, Flight Forum 3000–3450 / Cluster 4, „Aeroplaza“	G		B (86), K	11/2007	2007	27.118	17.208	17.208	–	■	■						–	9,4	–	–	–	–	–	–	–	1.786 1.694	54,0 54,0	20.800 18.900	19.850	19.850.000,00	0,47		29	
30	2988 DD/CG	Ridderkerk, Laurierweg 80, 82, Voorweg 10, 12 A	G		I (74), B, K, A	7/2020	2020	66.337	32.622	32.622	–	■	■					■	–	0,0	1,46	2,31	86	1.370	73	1.063	7	–	47,5 47,5	63.400 64.200	63.800	63.800.000,00	1,51		30	
31	3014 DA	Rotterdam, Diergaardesingel 75, Weena 760 / 762, „FIRST Rotterdam“	G		B (95), K, I, H/G	5/2016	2016	3.438	40.289	40.289	–	■	■	■				■	–	0,5	4,10	2,83	42	4.061	–	–	–	7.966 7.622	63,5 63,5	126.000 128.000	127.000	127.000.000,00	3,00		31	
Spanien																																				
32	08005	Barcelona, Camí Antic de València 54, „Cornerstone C“	G		B (91), K, I	6/2022	2013	5.194	10.392	10.392	–	■	■	48,32					–	18,4	2,62	4,00	1.722	899	88	2.445	8	–	60,0 60,0	64.500 63.600	64.050	64.050.000,00	1,51		32	
33	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2 (Diagonal Mar), „Torre Diagonal Litoral B-3“	G		B (92), K, H/G, A	5/2008	2004	1.341	18.467	18.467	–	■	■					■	–	8,3	–	–	–	–	–	–	–	4.247 4.242	51,0 51,0	72.000 72.800	72.400	72.400.000,00	1,71		33	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	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 Bewertungsmitte in TEUR ⁶	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	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
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Spanien																																					
34	28004	Madrid, Calle de Fuencarral 16, „Fuencarral 16“	5gesch. Einzelhandelsgebäude, Wassertank	G	H/G	1/2018	1900/2017	381	1.317	1.317	–	■	■						–	0,0	1,19	4,14	455	736	61	576	5	–	54,8 54,0	27.900 27.800	27.850	27.850.000,00	0,66		34		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																					
Großbritannien																																					
35		Manchester M90 3RA, Chicago Avenue, „Radisson Blu Hotel Manchester Airport“	7gesch. Hotel, 3 Staffeltgeschosse, Tiefgarage	G	H	4/2004	1998	12.440	24.712	24.712	–	■	■	■					47,8	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	52,0 52,0	60.906 58.174	59.540	59.540.072,86	1,41		35		
36		Manchester M3 3AQ, 2 Hardman Boulevard, „XYZ“	8gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage	G	B (91), H/G, K, F	3/2016	2016	2.137	14.574	14.574	–	■	■	■				■	47,1	3,4	6,50	7,64	2.852	3.649	1	619	–	5.408 5.397	63,0 64,0	91.758 91.758	91.758	91.757.741,35	2,17		36		
Polen																																					
37	50–156	Breslau, Jana Ewangelisty Purkyniego 10, „Radisson Blu Hotel Wroclaw“	8gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G	H	8/2015	2002	2.372	12.131	12.131	–	■	■	■					–	0,0	0,54	2,61	2	539	0	0	–	–	39,0 39,0	20.900 20.900	20.900	20.900.000,00	0,49		37		
38	81–304	Gdingen, Kazimierza Górskiego 2, „Riviera“	1gesch. EKZ – Bauteil I – 2gesch. EKZ, Tiefgarage, Parkhaus – Bauteil II –	G	H/G (96), F, I, A	9/2015	2001 Bauteil I 2013 Bauteil II	96.356	70.913	70.913	–	■	■	■				■	–	1,9	4,19	1,39	41	4.151	32	111	2	17.268 17.291	46,0 46,0	257.000 258.000	257.500	257.500.000,00	6,08		38		
Schweiz																																					
39	4665	Ofringen, Industriestrasse 11	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, Tiefgarage	G	I (92), B, K	5/2013	2008	55.001	31.155	31.155	–	■	■						–	0,0	1,11	1,86	272	843	12	35	1	–	35,0 35,0	66.317 67.829	67.073	67.073.170,74	1,58		39		
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																												2.751.802.002,82	65,00								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
40	1077 WM	„UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 10, „Stibbe Court“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB G		11/2013 7/2014		1.518	13.140	13.140	–	■	■					100,00	22.229.188,88	EUR 25.900.000,00	–	0,0	0,02	0,03	18	–	1	2	3	–	–	60.317.054,98	1,43		40		
41	1012 CK	„UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Rusland 17, „Radisson Blu Hotel Amsterdam“	8gesch. Hotel, Tiefgarage	MeB G		11/2013 7/2014	1800/ 1990	2.577	13.124	13.124	–	■	■					100,00	43.569.487,32	EUR 42.500.000,00	–	0,0	0,02	0,06	21	–	1	3	3	–	–	57.044.229,44	1,35		41		
42	1360	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5“	5gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MeB G		9/2018 11/2018	1790/ 1991/2018	683	2.945	2.175	770		■					100,00	13.666.127,27	DKK 82.875.000,00	–	35,7	0,46	1,41	1	509	26	292	6	992 974	56,0 56,0	22.687 22.821	22.754	11.424.808,82	0,27		42
43		„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg		MeB		9/2022												65,00	2.113,51		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.953,61	0,00	I, II	43			
44		„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg		MeB		8/2022												65,00	26.274,54		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	17.470,05	0,00	I	44			
45		„UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg		MeB		7/2022												100,00	79.170.867,75		–	–	0,75	2,50	18	737	25	731	9	–	–	79.742.635,57	1,88	I, III	45		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	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	Teiligungsquote 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	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	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 %
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
Schweden																																						
65	169 56 „UIR Uarda 7 AB“, Lidingö Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB G		B (88), H/G, K, I, A	10/2016 2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	—	■	■		100,00	52.866.909,38		■	—	46,0	8,9	1,45	2,72	52	1.400	48	542	5	5.002 5.080	63,0 63,0	109.194 111.857	110.525	58.038.783,20	1,37		65		
66	112 30 / 112 32 / 112 29 „UIR Fleminggatan AB“, Lidingö Stockholm, Celsiusgatan 10, Fleminggatan 39, 41, 43, Wargentinsgatan 9, „Smultronet 6“	8gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	MeB G		B (82), I, H/G, A	5/2019 7/2019	1939/ 2013	2.245	11.482	11.482	—		■		100,00	38.348.395,47	SEK 405.500.000,00	■	—	—	0,0	1,76	4,43	94	1.663	72	1.121	6	—	46,5 46,3	80.075 79.898	79.987	43.707.306,40	1,03		66		
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										1.066.499.566,64	25,19											
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										3.818.301.569,46	90,19											
Immobilien-Zielfonds in Euro-Währung																																						
Zwischensumme Immobilien-Zielfonds																										—	—											
Direkt gehaltene Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Immobilien-Zielfonds gesamt																										3.818.301.569,46	90,19											

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 Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,2 %) (siehe Lfd. Nr. 44).

III Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH“, Hamburg (0,001 %) (siehe Lfd. Nr. 46).

IV Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des UniInstitutional European Real Estate.

V Einbringung der Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel in die Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 SA“, Brüssel.

VI Indirekte Beteiligung über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 53).

VII Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 52).

VIII Indirekte Beteiligung über „UniInstitutional European Real Estate V GmbH“, Hamburg (0,000000518 %) (siehe Lfd. Nr. 47).

IX Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 58).

X Indirekte Beteiligung über „UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg (100 %) (siehe Lfd. Nr. 45).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

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	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I)
Ankäufe / Gründungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
23	Lyon, „AUDESSA“	9gesch. Bürogebäude, 2 Mezzaningeschosse, Tiefgarage	Büro	12/2022	—	107,1		I
27	Paris, „Folie Regnault“	6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	Büro	10/2022	—	50,5		I
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
50	„Royale 120 SA“, Brüssel Brüssel, „Motel One Hotel Brüssel“	— 9gesch. Hotel, Tiefgarage	— Hotel	— —	— 14.315	— —	99,99	II
62	„UER Portugal S.A.“, Lissabon Lissabon, „CONTINENTE“	— 3gesch. Hypermarkt mit Büroflächen, Tiefgarage	— Einzelhandel	— 12/2022	— 23.445	— 73,4	100,00	
Verkäufe / Auflösungen								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
	„Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel Brüssel, „Motel One Hotel Brüssel“	— 9gesch. Hotel, Tiefgarage	— Hotel	— —	— 14.315	— —	99,99	II

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 Einbringung der Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel in die Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 SA“, Brüssel, in der bisher nur das Grundstück gehalten wurde.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen und Immobilien-Zielfonds gesamt	3.818.301.569,46	90,19

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 31.3.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				140.143.651,32	3,31
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	—	—	2.468,1	108.597.808,00	2,57
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	25.393.049,43	0,60
Zwischensumme				274.134.508,75	6,48

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2023 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	14.754.260,00		47.597.154,81	1,12
davon Betriebskostenvorlagen		30.691.193,27		
davon Mietforderungen		9.550.916,60		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		6.579.767,83		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	47.123.722,28		391.810.068,28	9,26
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten			37.240.391,32	0,88
• bei Immobilien		26.586.076,46		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.435.459,05	10.654.314,86		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	2.761.669,46		48.374.248,25	1,14
davon Forderungen aus Anteilumsatz		1.642.032,94		
davon aus Sicherungsgeschäften		9.075.352,97		
davon Forderungen aus Körperschaftsteuer		3.471.823,58		
davon Forderungen aus Einkommensteuer Ausland		1.173.575,72		
davon Steuererstattungsansprüche		24.967.637,25		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–71.721.311,48		–197.941.311,48	–4,67
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–116.786,20		–3.572.281,54	–0,08
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–23.790.768,00		–51.168.599,15	–1,21
davon Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten		–29.737.209,83		
davon Mietvorauszahlungen		–16.631.670,01		
davon sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung		–1.276.545,81		
davon aus Barkautionen		–2.739.552,50		
davon Sonstiges		–61.534,45		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–882.017,13		–4.493.925,53	–0,11
davon aus Anteilumsatz		—		
davon aus Sicherungsgeschäften		–383.599,52		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		—		
davon Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen		–1.119.010,07		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
12.676.263,65		40.892.903,78	2.077.996,35		6.704.251,03
	26.368.165,75 8.205.506,50 5.653.137,14			4.323.027,52 1.345.410,10 926.630,69	
40.487.261,45		336.631.339,75	6.636.460,83		55.178.728,53
43,97		382,14	-43,97		-382,14
		31.995.762,58			5.244.628,74
2.951.641,23	22.842.011,39 9.153.751,19		483.817,82	3.744.065,07 1.500.563,67	
2.372.696,79		41.049.290,40	388.972,67		7.324.957,85
	898.407,55 7.797.396,07 2.982.946,28 1.008.335,88 21.451.429,42			743.625,39 1.277.956,90 488.877,30 165.239,84 3.516.207,83	
-61.620.752,95		-170.065.157,54	-10.100.558,53		-27.876.153,94
	-			-	
-100.339,19		-3.069.196,22	-16.447,01		-503.085,32
-20.440.142,30		-43.961.299,02	-3.350.625,70		-7.207.300,13
	-25.549.312,36 -14.288.992,83 -1.096.769,58			-4.187.897,47 -2.342.677,18 -179.776,23	
	-2.353.740,62 -52.868,52			-385.811,88 -8.665,93	
-757.804,43		-3.860.870,91	-124.212,70		-633.054,62
	-			-	
	-329.553,98			-54.045,54	
	-			-	
	-961.475,07			-157.535,00	

				Fondsvermögen (gesamt)	
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
III. Rückstellungen			-126.664.845,63	-3,00	
(davon in Fremdwährung)	-10.952.300,92				
davon Verkaufsteuern		-75.968.994,76			
davon für noch vorzunehmende Bauleistungen		-32.400.400,65			
davon für Instandhaltungen		-9.043.662,51			
davon für Verkaufskosten		-1.724.831,33			
davon für Erwerbskosten		—			
davon für sonstige Rückstellungen		-1.863.734,15			
davon für externe Verwalter		-4.521.655,56			
davon für Einkommensteuer		-465.066,99			
davon für anfallende ausländische Quellensteuern		-676.499,68			
Zwischensumme			141.180.899,33	3,33	
Fondsvermögen (netto)			4.233.616.977,54	100,00	
Anteilwert (EUR)					
Umlaufende Anteile (Stück)					

Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate			Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		-108.826.689,16			-17.838.156,47
-9.409.884,98			-1.542.415,94		
	-65.270.235,38			-10.698.759,38	
	-27.837.444,02			-4.562.956,63	
	-7.770.041,66			-1.273.620,85	
	-1.481.922,89			-242.908,44	
	—			—	
	-1.601.263,98			-262.470,17	
	-3.884.869,54			-636.786,02	
	-399.551,50			-65.515,49	
	-581.220,33			-95.279,35	
		120.786.465,80			20.394.433,53
		3.636.883.079,92			596.733.897,62
		49,93			48,27
		72.838.488			12.363.417

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
CHF	64.000.000,00	64.027.816,16	66.817.012,29	-2.789.196,13
DKK	212.000.000,00	28.515.138,65	28.532.446,02	-17.307,37
GBP	145.000.000,00	168.236.690,66	162.610.090,11	5.626.600,55
SEK	1.590.000.000,00	151.690.392,81	145.828.521,24	5.861.871,57
Sicherungsgeschäfte gesamt		412.470.038,28	403.788.069,66	8.681.968,62

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	5.653.999,77	1.272.480,67
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	5.653.999,77	1.272.480,67

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
DKK	140.000.000,00	17.078,46	-7.413,73	24.492,19
GBP	41.500.000,00	692.049,40	1.291.104,24	-599.054,84
SEK	760.000.000,00	4.944.871,91	3.609.158,94	1.335.712,97
Summe		5.653.999,77	4.892.849,45	761.150,32

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
CHF	35.000.000,00	-1.264.573,98	-2.046.892,37	782.318,39
DKK	-54.000.000,00	-7.906,69	520,01	-8.426,70
Summe		-1.272.480,67	-2.046.372,36	773.891,69

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland plc	21.594.719,49
BNP Paribas S.A.	28.370.725,95
Deutsche Bank AG	146.601.198,03
DZ Bank AG	60.084.117,76
J.P. Morgan Securities plc	30.340.440,67
Landesbank Baden-Württemberg	33.876.827,52
Merrill Lynch International Bank Ltd.	-2.421.232,60
SEB AG	30.506.980,15
Société Générale	54.834.292,69

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	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	49,93	48,27
Umlaufende Anteile (Stück)	72.838.488	12.363.417

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

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)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
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

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

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

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

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien

Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Dipl.-Kaufmann Meike Opfermann,
registrierte Sachverständige, Berlin

Dietrich Sachverständigen-gesellschaft mbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Ing. Florian Dietrich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Riedstadt
Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach

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

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 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
UniInstitutional European Real Estate

„Rathaus Mitte“, Berlin

„The 12“, Helsinki



„Stibbe Court“, Amsterdam

„Hotel Le Meridien“, Stuttgart



„Le Terrazze“, La Spezia

„Folie Regnault“, Paris





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	1	Niederlande	5
Deutschland	22	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	5	Portugal	1
Großbritannien	3	Schweden	2
Irland	3	Schweiz	1
Italien	2	Spanien	3

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