

# Unimmo: Global

Halbjahresbericht zum 30.9.2024



## Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555

ISIN: DE0009805556

Kennzahlen zum		30.9.2024		31.3.2024
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.396,6 Mio.	EUR	3.574,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	4.008,1 Mio.	EUR	4.059,5 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	2.067,4 Mio.	EUR	2.087,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR	1.940,7 Mio.	EUR	1.972,1 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		24		24
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		35 <sup>3</sup>		35 <sup>4</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5</sup>	EUR	212,8 Mio.	EUR	259,8 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	461,7 Mio.	EUR	628,6 Mio.
Freie Liquidität	EUR	248,9 Mio.	EUR	368,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		26,4%		26,7%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		89,8% <sup>6</sup>		91,6%
Ausgabepreis	EUR	50,30	EUR	51,43
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	47,90	EUR	48,98
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>7</sup>		—		—
Verkäufe <sup>7</sup>		1 <sup>8</sup>		4 <sup>9</sup>
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	-101,3 Mio. <sup>10</sup>	EUR	-118,2 Mio. <sup>11</sup>
Ausschüttungsstichtag		—		13.6.2024
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	1,00
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,0500

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

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

<sup>3</sup> Davon neun Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die ein Grundstück hält.

<sup>4</sup> Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die ein Grundstück hält.

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

<sup>6</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

<sup>7</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 30. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>8</sup> Davon eine Immobilie ohne Auflösung der dazugehörigen Immobilien-Gesellschaft.

<sup>9</sup> Davon eine Immobilien-Gesellschaft ohne Immobilie.

<sup>10</sup> Zeitraum 1.4.2024 – 30.9.2024.

<sup>11</sup> Zeitraum 1.4.2023 – 31.3.2024.

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

# Halbjahresbericht<sup>1</sup>

des Unilmmo: Global zum 30. September 2024

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>
<b>II Halbjahresbericht</b>	<b>7</b>
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	14
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	18
1.7 Portfoliostruktur Kredite	19
1.8 Devisenkursicherung	19
1.9 Risikobericht	19
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	21
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	21
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	25
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	30
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	31
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	34
4 Anhang	35
<b>III Sonstiges</b>	<b>37</b>
1 Organe	37
2 Investitionsstandorte	39

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

Titelfoto: Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“

Foto: Henning Kreft

<sup>1</sup> Zeitraum 1.4.2024–30.9.2024

# I Bericht der Geschäftsführung



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

## Anlageerfolg im Zwölf-Monats-Vergleich (in %) <sup>1</sup>

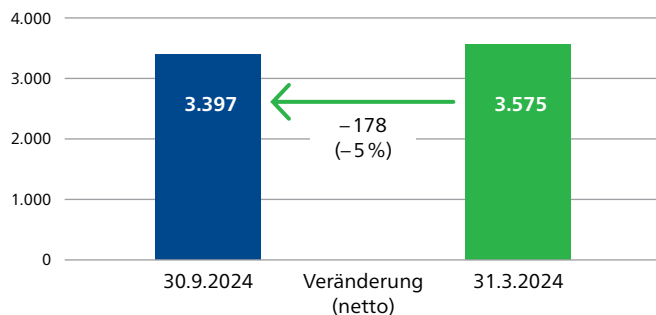
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2023 – 9 / 2024	0,2
10 / 2022 – 9 / 2023	1,4

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

## Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	461,7
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	13,6

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien und Grundstücke	50
Anzahl Ländermärkte	13
• davon Anteil Europa (in %)	50,1

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das erste Geschäftshalbjahr 2024 / 2025 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigt unser weltweit investierender Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Allerdings hinterlässt die zunehmende Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch in den Vermietungs- und Investitionsmärkten Spuren. Der Unilmmo: Global hat eine Vermietungsquote von 89,8% (Berechnung nach BVI-Berechnungsverfahren) und konnte die im Juni 2024 ausgekehrte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 11,0% steigern.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds weiter gesteigert werden. Nichtsdestotrotz kann die Vermietungsquote einzelner Objekte, insbesondere in angespannten Teilmärkten wie aktuell den USA, vorübergehend sinken. Bewertungsanpassungen erfolgen weiterhin entsprechend den Objektgegebenheiten und Marktentwicklungen.

Der Unilmmo: Global war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau. Es erfolgt ein enges Monitoring der Liquidität. Punktuell erfolgen Objektverkäufe.

Die weltweiten Transaktionsmärkte haben sich nach Daten des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle zwar teilweise belebt, bewegen sich aber immer noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als vor der Zinswende. Viele Investoren agieren noch zurückhaltend, wenngleich sich im Zuge der ersten Zinssenkungen sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone eine Bodenbildung in der Preisentwicklung abzeichnet. Das Angebot an Qualitätsimmobilien wächst aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz Bodenbildung erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch Tendenzen zum Käufermarkt mit einem Angebotsüberhang und verlängerten Transaktionszeiträumen.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen sind Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger eine solide Sachwertanlage

und können eine stabilisierende Wirkung auf ein Gesamtportfolio haben. Die generell kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen. Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Global in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 / 2025 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Kapitalmarktumfeld bleibt aus globaler Sicht insgesamt positiv, auch wenn das Momentum etwas nachlässt und politische Faktoren wie der Großmachtwettbewerb zwischen China und den USA sowie Auswirkungen der US-Präsidentenwahl für Unsicherheit sorgen können. Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Unterstützungsfaktor. Vor allem die US-Konjunktur läuft unverändert stabil, woran sich perspektivisch nach Einschätzung der Ökonomen bei Union Investment wenig ändern dürfte. Anders als in den zurückliegenden Monaten erwarten wir aber zusätzlich eine schrittweise Verbesserung der konjunkturellen Aussichten in anderen Regionen, etwa im Euro-Raum. Deutschland bildet dabei das Schlusslicht mit einem prognostizierten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur leicht über der Nulllinie. Da sich gleichzeitig in China und Japan die Konjunktur stabilisiert, nehmen die Unterschiede zwischen den Weltregionen ab.

Der globale Trend einer rückläufigen Inflation dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen. In den USA wurde im Sommer 2024 das zyklische Tief bei der Kerninflation, der Preisentwicklung ohne Energie und Nahrungsmittel, erreicht. Die Teuerung bleibt damit oberhalb des Inflationsziels der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Dies dürfte sich grundsätzlich zinsunterstützend am Rentenmarkt auswirken. Der Euro-Raum befindet sich hingegen später im Konjunkturzyklus und ist strukturell nicht so wachstumsstark wie die USA, weshalb die Europäische Zentralbank (EZB) von einem weiteren Rückgang der Preissteigerungen ausgehen dürfte. Mitte 2025 wird die Inflation dem EZB-Ziel von 2,0 % voraussichtlich nahe kommen.

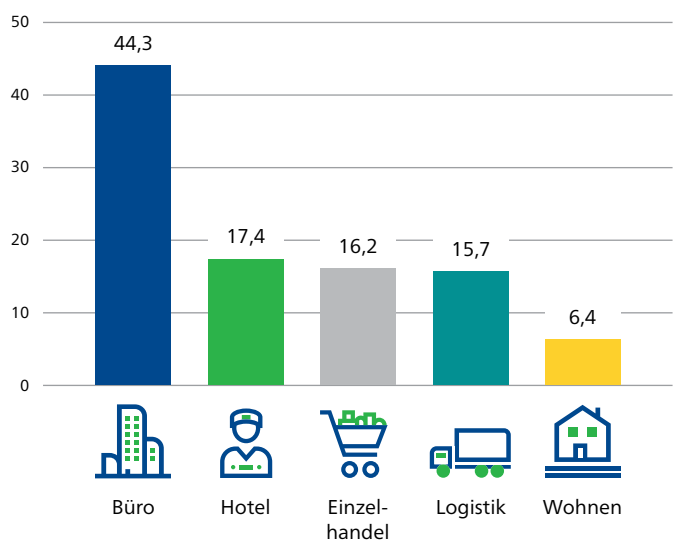
Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätzliche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund

### Transaktionen<sup>1</sup> nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.	
Verkäufe	
Einzelhandel	1
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>
Verkaufspreis in Mio. EUR	<b>18,2</b>

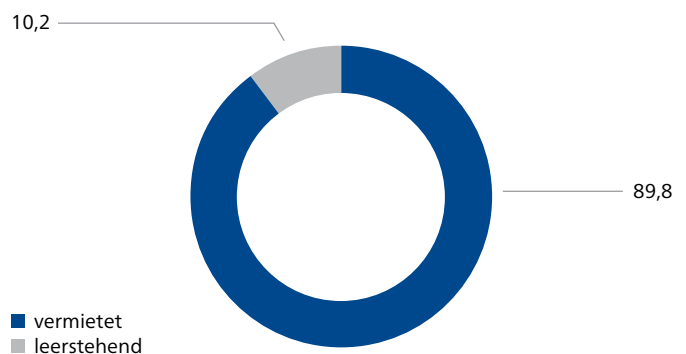
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

### Hauptnutzungsarten<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

### Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

dafür ist die notwendige Rekalibrierung der Geldpolitik, da durch die gefallenen Inflationsraten die realen Zinsen – Nominalzins abzüglich der Inflation – deutlich angestiegen sind. Höhere Realzinsen belasten Unternehmen und Haushalte. Diesem Trend wollen die Zentralbanken entgegenwirken. Von der EZB erwarten die Volkswirte nach der Zinssenkung im Oktober 2024 noch vier weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis Mitte 2025.

In Bezug auf die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten dürfte mit einem leichten Anstieg bei den Renditen sicherer Staatsanleihen mit mittleren und längeren Laufzeiten zu rechnen sein. Die Renditen der Staatsanleihen mit kürzeren Laufzeiten sollten sich eher seitwärts bewegen. Mehr Potenzial ist bei Unternehmensanleihen guter Bonität zu erwarten. Deren Risikoaufschläge sind unverändert attraktiv und sollten vereinnahmt werden können. In Summe überwiegen nach Einschätzung von Union Investment die Chancen. Das Umfeld ist zwar nicht ohne Risiken, es bleibt aber insgesamt aussichtsreich.

### 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 beim Ankauf als auch bei der 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](http://www.managetogreen.de).

Hamburg, im November 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

# II Halbjahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die weltweiten Transaktionsvolumina sind vor dem Hintergrund sinkender Inflationsraten sowie erster Zinssenkungen der Zentralbanken zwar punktuell angestiegen, bewegen sich aber immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als vor der Zinswende, die dem Immobilienkapitalmarkt Eigen- und Fremdkapital entzogen bzw. es verteuert hat.

#### Europäische Büromärkte

Auf den wichtigsten europäischen Büromärkten ist die Leerstandsrate aufgrund zahlreicher Baufertigstellungen in den zurückliegenden zwölf Monaten im Schnitt um 30 Basispunkte gestiegen. Somit lag sie Ende Juni 2024 bei durchschnittlich 9,4 %. Entgegen dieses Trends haben sich die Leerstandsdaten in Amsterdam, London und Warschau spürbar rückläufig entwickelt. Während es in Amsterdam und London an der zuletzt wieder besseren Vermietung lag, wurden in Warschau weniger neue Bürogebäude fertiggestellt als in den zurückliegenden Quartalen. Trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit auf den europäischen Büromärkten haben sich die Spitzenmieten<sup>1</sup> im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv entwickelt. Dies ist vor allem auf die hohe Konkurrenz der Mieter um die nur begrenzt verfügbaren hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zurückzuführen. Im Durchschnitt über die Standorte betrug das Mietpreiswachstum 5,1 %. Der größte Anstieg wurde mit 18,2 % in Brüssel registriert.

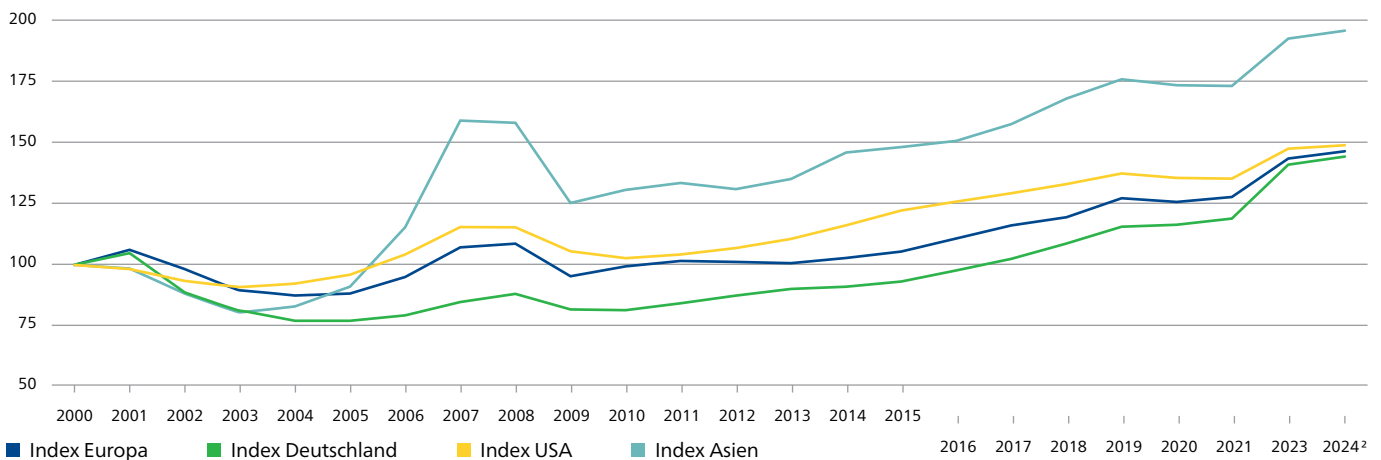
#### Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1 % gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsdaten schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Viele Unternehmen bevorzugten zudem die Verlängerung der Verträge für die bestehenden Mietflächen, anstatt in neue Büroflächen umzuziehen. Hochwertige und flexible Büroflächen für hybride Arbeitsplatzkonzepte in den sehr guten Lagen der Städte waren nach wie vor knapp und bei den Mietern begehrt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 5,3 %. Außergewöhnlich hoch war das Mietpreiswachstum in Düsseldorf und München, wo ein Anstieg um 10,5 % bzw. 8,3 % registriert wurde.

#### Europäische Einzelhandelsmärkte

Das Konsumentenvertrauen in Europa erholte sich in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich. Allerdings sind die Vor-Corona-Werte im Durchschnitt der Märkte noch nicht wieder erreicht. Die Spitzenmieten im Einzelhandelsbereich haben sich stabilisiert und immer mehr Märkte zeigen Mietpreiswachstum. Überdurchschnittliches Mietpreiswachstum war seit Mitte des Jahres 2023 in Barcelona, Rom und Warschau zu beobachten.

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



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

<sup>1</sup> Spitzenmiete: Marktmiete, die für eine Mietfläche höchster Qualität in bester Lage im jeweiligen Marktgebiet erzielt werden kann. Sie ist nicht zwangsläufig ein Indikator für die Entwicklung von anderen Flächenqualitäten bzw. Lagen. Index-Basisjahr 2000.

<sup>2</sup> Stand: Juni 2024.

### Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Einzelhandelsmieten entwickelten sich seit dem zweiten Quartal 2023 in den großen deutschen Metropolen stabil, da das Verbrauchervertrauen langsam wieder zurückkehrt. Nur in Hamburg war zum Jahresende 2023 eine moderate Mietpreiskorrektur zu beobachten.

### Europäische Hotelmärkte

Im ersten Halbjahr 2024 sind die Übernachtungszahlen ebenso wie die Belegungsquoten auf allen europäischen Hotelmärkten nach den bereits sehr starken Anstiegen im Vorjahr nochmals moderat gestiegen. Im touristischen Segment sorgten u. a. die Europa-Tourneen vieler international renommierter Musiker für eine rege Nachfrage. Auch bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen wurden die sehr hohen Niveaus des Vorjahres erneut leicht übertroffen, wodurch sich die durchschnittlichen Zimmererlöse ebenso positiv entwickelten. Mit Ausnahme von Paris lagen diese im ersten Halbjahr in allen europäischen Metropolen oberhalb des Vorjahreszeitraums.

### Außereuropäische Hotelmärkte

Der US-Hotelmarkt zeigte je nach Standort ein heterogenes Bild. Auch wenn in vielen Städten die Umsätze der Hotelbetreiber über dem Niveau von 2019 lagen, ist dies mehrheitlich auf höhere Zimmerpreise bei vergleichsweise niedriger Auslastung zurückzuführen. An den schwächeren Standorten bestand daher das Risiko, dass auch bei langfristig verpachteten Objekten der Ertrag, u. a. aus der Zahlung variabler Pachtbestandteile, geringer ausfallen würde als vor der Pandemie.

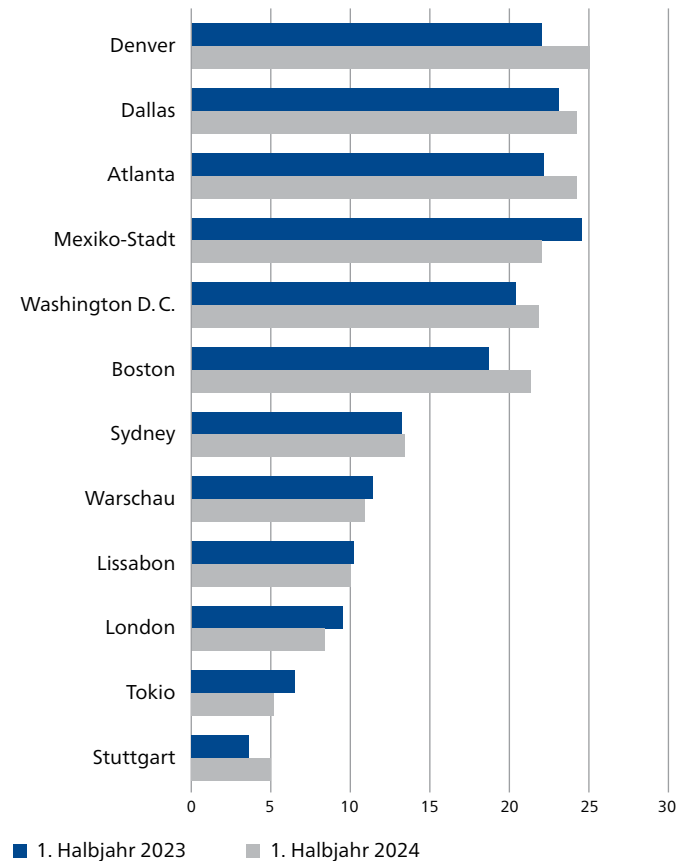
### Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 erneut eine positive Entwicklung. Beflügelt durch einen vollen Messekalender und die Fußball-Europameisterschaft stiegen sowohl die Belegungsquoten als auch die durchschnittlichen Zimmerpreise und -erlöse flächendeckend. Nachdem im Anschluss an die Corona-Pandemie zunächst die primär durch freizeittouristische Nachfrage geprägten europäischen Hotelmärkte wieder Wachstum gezeigt hatten, zog nun auch der deutsche Hotelmarkt nach und verbuchte im ersten Halbjahr 2024 im europäischen Vergleich eine der höchsten Wachstumsraten bei den Zimmererlösen.

### Außereuropäische Immobilienmärkte

Auf den US-Büroimmobilienmärkten sind die Leerstandsquoten und die Kosten für die Vermietung nochmals gestiegen. Zudem trifft eine schwächere Nachfrage auf kurzfristig erhöhte Flächenfertigstellungen. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg über die elf wichtigsten US-Büromärkte durchschnittlich bei 180 Basispunkten. Dennoch zeigten sich

### Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Global (in %)



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

die nominalen Spitzenmieten aufgrund der nach wie vor relativ hohen Nachfrage nach modernen Top-Objekten in sehr guten Lagen im Mittel weiterhin robust. Neben Miami (Florida / USA) zeigten beispielsweise auch Chicago (Illinois / USA) und Dallas (Texas / USA) ein spürbares Mietpreiswachstum.

Auf dem Büroimmobilienmarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) konnte aufgrund einer gestiegenen Nettoabsorption bei gleichzeitig rückläufigen Fertigstellungszahlen eine spürbar rückläufige Leerstandsrate festgestellt werden. Dementsprechend sind die Spitzenmieten erneut gestiegen, im Zwölf-Monats-Vergleich um 3,5%.

In Sydney (Australien) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen seit Beginn des Jahres 2024 etwas verbessert. Gleichzeitig ließ sich aber beobachten, dass viele große Unternehmen ihre Büroflächen weiter konsolidierten und dass zahlreiche Bürogebäude für Renovierungen vom Markt genommen wurden. Vor diesem Hintergrund zeigte



sich die Leerstandsrate am Ende des zweiten Quartals 2024 auf Jahressicht relativ stabil bei 13,4 %. Die Spitzenmieten verzeichneten dennoch einen Anstieg um 5,2 %, weil die Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys weiterhin höher war als das Angebot.

### **Immobilien-Investitionsmärkte**

Seit Mitte des Jahres 2022 zeigten sich Investoren auf den weltweiten Immobilien-Investitionsmärkten infolge der zahlreichen geopolitischen Konflikte, der zunächst hohen Inflation und des veränderten Zinsumfeldes zurückhaltend. Aus diesem Grund war auch in den zurückliegenden zwölf Monaten die Handelsaktivität der Immobilien-Investoren gering. Am Ende des zweiten Quartals 2024 erreichte das globale gewerbliche Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 415,9 Mrd., womit das Ergebnis um 17,7 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahresquartal.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 126,6 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Rückgang um 18,6 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2023 und Mitte des Jahres 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur Mitte des Jahres 2023 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 15,3 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den zurückliegenden zwölf Monaten bei EUR 191,9 Mrd. Auf Jahressicht entsprach dies einem Rückgang um 23,5 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den letzten vier Quartalen etwa EUR 97,3 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich sank das Transaktionsvolumen damit nur um 1,5 %.

### **Ausblick**

Nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Zinssenkungen dürfte sich der Investitionsmarkt wieder etwas beleben, zumal Immobilieninvestments nun vielerorts wieder attraktiv verzinst werden. Zur Jahresmitte 2024 war bereits zu beobachten, dass diverse Marktakteure erstmals seit der Zinswende wieder Kapital für Immobilieninvestments einwerben konnten. Dennoch agieren viele Akteure noch zurückhaltend, wenngleich sich in einigen Märkten mit den ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung abzeichnet.

Einem tendenziell wachsenden Angebot an Qualitätsimmobilien steht kurzfristig allerdings nur ein begrenzter Kapitalstock mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Union Investment erwartet daher eine Entwicklung der Immobilienmärkte hin zu Käufermärkten mit verlängerten Transaktionszeiträumen.

### **Geld- und Kapitalmarkt**

Zu Beginn des Berichtszeitraums setzte sich im Leitmarkt USA zunächst der Trend zu höheren Renditen fort. Vor dem Hintergrund von über den Erwartungen liegenden Wirtschaftsdaten in Kombination mit bestenfalls nur stagnierenden Inflationsraten verschoben viele Marktteilnehmer die Erwartung auf Zinssenkungen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) auf spätere Zeitpunkte. Ab Mai 2024 trübten sich die Konjunkturdaten dann jedoch sukzessive ein und auch der Inflationsdruck ging nach und nach etwas zurück. Die US-Wirtschaft befand sich zwar noch in einer robusten Verfassung, in den letzten Monaten verlangsamte sich aber die konjunkturelle Dynamik. Der hohe Leitzins schien zu restriktiv zu sein. Wachstumssorgen hatten die Furcht vor einem Anstieg der Arbeitslosenrate geschürt und so die Kurse gestützt. In diesem Umfeld konnten die zwischenzeitlichen Kursverluste wieder aufgeholt werden. Die Fed beließ die Leitzinsen anfänglich noch unverändert. Die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung eröffneten aber zum Ende des Berichtszeitraums die Möglichkeit zu einer ersten Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte. Die Renditen gingen im weiteren Verlauf deutlich zurück, bei kurzen Laufzeiten mehr als bei längeren. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verbuchten US-Staatsanleihen einen Zuwachs von 4,8 %.

Der Rentenmarkt im Euro-Raum konnte sich von den Vorgaben aus den USA nicht gänzlich abkoppeln. Auch hier kam es anfänglich zu steigenden Renditen, trotz der eher schwachen Wirtschaftszahlen. Im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) dann erstmals den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte, weil der Inflationsdruck deutlich nachgelassen hatte. Dies war jedoch keineswegs der Auftakt für einen klassischen Senkungszyklus, der in einer Art Automatismus abläuft und in regelmäßigen Abständen weitere Zinsschritte vorsieht. Im Sommer löste die Europawahl größere Turbulenzen aus, die in Frankreich zu Neuwahlen und bei französischen Staatstiteln zu höheren Risikoaufschlägen führten. Zwischenzeitlich deuteten einige Konjunkturdaten zwar auf eine Stabilisierung in Europa hin, die Wirtschaftszahlen trübten sich dann aber doch schnell wieder ein. Dies ermöglichte es den europäischen Währungshütern, im September 2024 einen erneuten Zinssenkungsschritt um 0,25 Prozentpunkte durchzuführen. Letztlich gewannen Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,6 % hinzu.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch, trotz leicht steigender Risikoaufschläge. Höhere Kuponzahlungen konnten dies jedoch kompensieren und so verbuchte die Anlageklasse, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, ein Plus von 3,4 %.

## 1.2 Portfoliostrategie

Der Unilmmo: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt rund die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Der verbleibende Anteil des Portfolios befindet sich in Amerika sowie in der Region Asien-Pazifik.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsländern. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen Investments in die Immobilienmärkte hoch entwickelter Volkswirtschaften mit einem Anteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in Immobilienmärkte sich entwickelnder Volkswirtschaften investieren. Diese weisen besonders gute Wachstumschancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in prosperierende Immobilienstandorte mit erhöhtem Länderrisiko (Polen, Portugal etc.) stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für diese Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % grundsätzlich gemäß Fondsprofil möglich.

Büroobjekte stehen für den Fonds im Fokus. Ergänzt wird das Portfolio durch Shopping-Center, Hotel- und Logistikimmobilien sowie durch die Beimischung der weiteren Nutzungsart Wohnen.

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung von Projektentwicklungen im Bestand oder des Erwerbs von Immobilien im Bau nutzen. Auf diese Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrags innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsmöglichkeiten zu nutzen. In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomietträge und die Vermietungsquote zu steigern. Im Rahmen der Liquiditätsbeschaffung ist es vorgesehen, weiterhin selektive Verkäufe umzusetzen.

Das Fondsmanagement des Unilmmo: Global zielt darauf ab, den Fonds stabil durch die aktuell herausfordernde Marktphase zu navigieren und den Fonds anschließend wieder an den Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen partizipieren zu lassen.

## 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 30) entnommen werden.

### Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Global hat aktuell fünf Immobilienentwicklungen im Bestand: ein Wohnprojekt in Finnland, eines in den Niederlanden, ein Einzelhandelsprojekt in New York (USA) sowie jeweils eine Bestandsbüroentwicklung in Kalifornien (USA) und Virginia (USA). In Helsinki (Finnland) entsteht ein 33-stöckiger Wohnturm in sehr zentraler Lage des Bezirks Vuosaari, direkt an der gleichnamigen Metro-Station und dem Columbus Shopping-Center. Der Standort zeichnet sich neben einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch durch die unmittelbare Nähe zu Natur- und Naherholungsgebieten sowie zum Strand aus. Das Wohnprojekt in Amsterdam Nord (Niederlande) umfasst vier Gebäude mit insgesamt 173 Wohnungen. Die vier Gebäude sind durch eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden. Sie entsprechen den neuesten energetischen Regularien und sind nahezu energieneutral. In New York (USA) führt Union Investment an einem im Jahr 2018 erworbenen Einzelhandelsobjekt Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Flächen durch. Zudem werden zwei Bestandsbüroimmobilien in Kalifornien (USA) und Virginia (USA) modernisiert. Drei der fünf Projektentwicklungen mit einem Sachverständigenwert von rund EUR 234 Mio. (ca. 6 % des Immobilienvermögens gesamt (brutto)) sollen im zweiten Geschäftshalbjahr 2024 / 2025 fertiggestellt werden. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Vermietungsaktivitäten ist von einem kurzzeitigen Rückgang der Vermietungsquote bis zur Vollvermietung der Wohnungen bzw. der erfolgreichen Vermarktung der Büroflächen auszugehen.

### Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

### Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment die Einzelhandelsimmobilie 636 6th Avenue im New Yorker Flatiron District in Manhattan (USA) profitabel an einen strategischen Investor verkauft. Der Käufer beabsichtigt, die gesamte Immobilie einschließlich der darüberliegenden Büroflächen umzugestalten und neuen Nutzungen zuzuführen. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 im Rahmen eines mit Nuveen Real Estate (damals TH Real Estate) geschlossenen Joint-Venture-Deals für den Fonds erworben.

Die Verkaufserfolge im Berichtszeitraum wurden ermöglicht durch eine sorgfältige Transaktionsvorbereitung und selektive Investorenansprache, verbunden mit der Einräumung ausreichender Prüfungs- und Verhandlungszeiträume. So konnten in einem zum Käufermarkt tendierenden Umfeld zufriedenstellende Ergebnisse erzielt werden.

### Vermietungssituation

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

### Größte Vermietungserfolge (in m<sup>2</sup>)

Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Dallas (Texas), „Texas Capital Center“	36.179
Denver (Colorado), „The Triangle Building“	7.099
Konstanz, „LAGO“	5.751
Mexiko-Stadt (D.F.), „Reforma 265“	3.263
Kattowitz, „3 Stawy“	2.548
Stuttgart, „STEP 6“	2.525
Weitere Vermietungserfolge	10.245
<b>Gesamt</b>	<b>67.610</b>

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
<b>Ankäufe / Gründungen</b>			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
Roßtal, „Buchschwabach Logistik“	Logistik	6/2024	10/2024
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>			
„560 King Street LLC“, Miami (Florida)	—	—	—
Charleston (South Carolina), „Hyatt House / Hyatt Place Charleston Historic District“	Hotel	9/2024	10/2024

<sup>1</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
9	Amsterdam, „Urban Villas“	Wohnen	7/2022	76,1		Q4/2024	
19	Herndon (Virginia), „Woodland Pointe“	Büro	6/2008	64,2		Q2/2025	
20	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	Büro	8/2015	67,0		Q1/2025	
22	New York City (New York), 412 West 14th Street	Einzelhandel	3/2018	42,6		Q2/2025	
33	Helsinki, „Atlas“	Wohnen	10/2021	91,2	100,00	Q4/2024	I

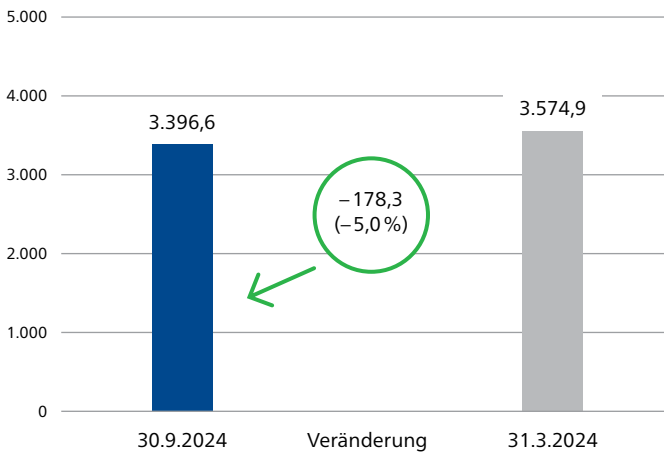
<sup>1</sup> Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>2</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100% und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

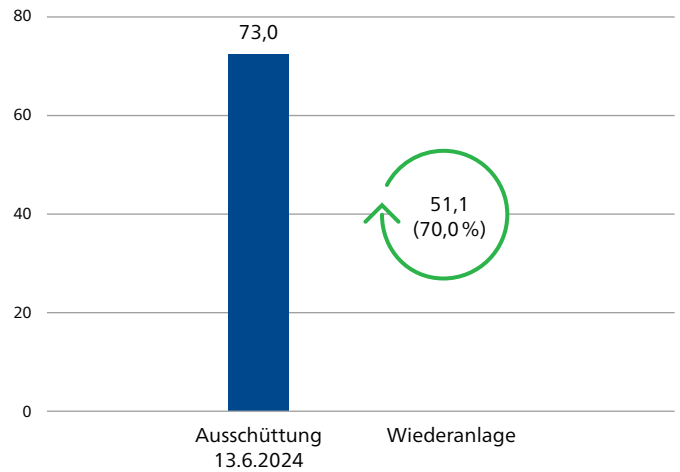
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

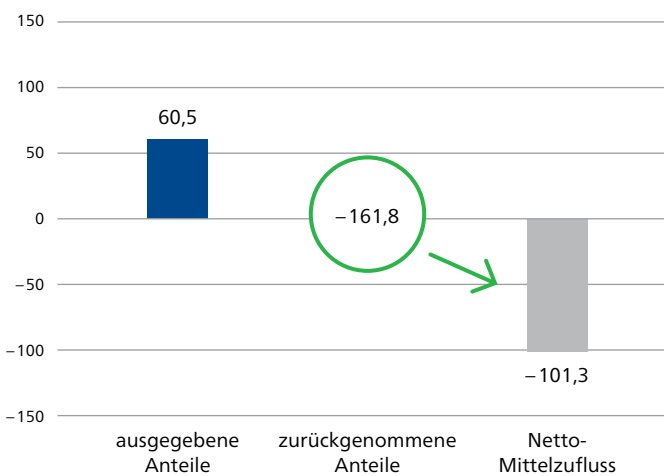
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



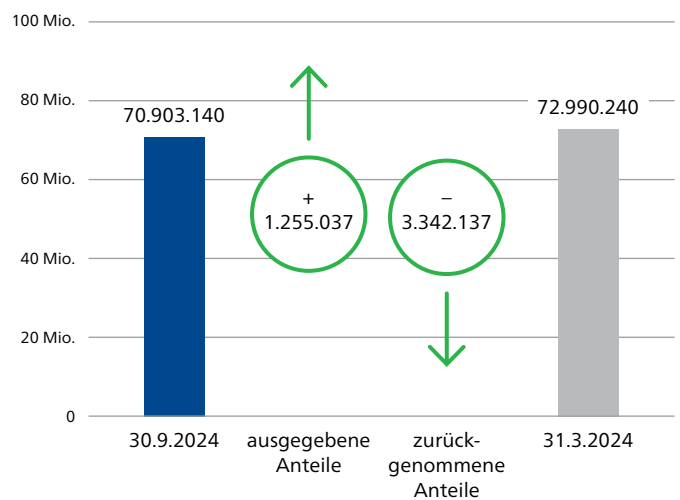
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

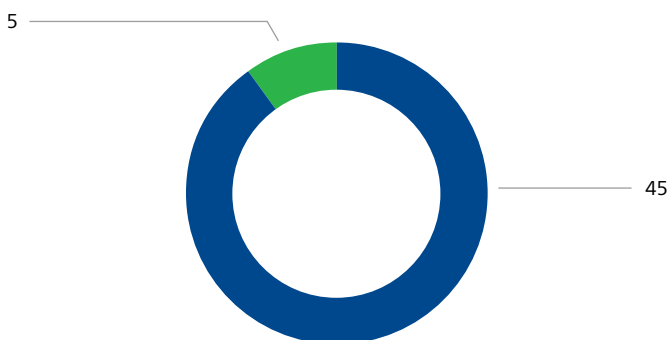


## 1.5 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m <sup>2</sup> )	1.106.435
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	89,8

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



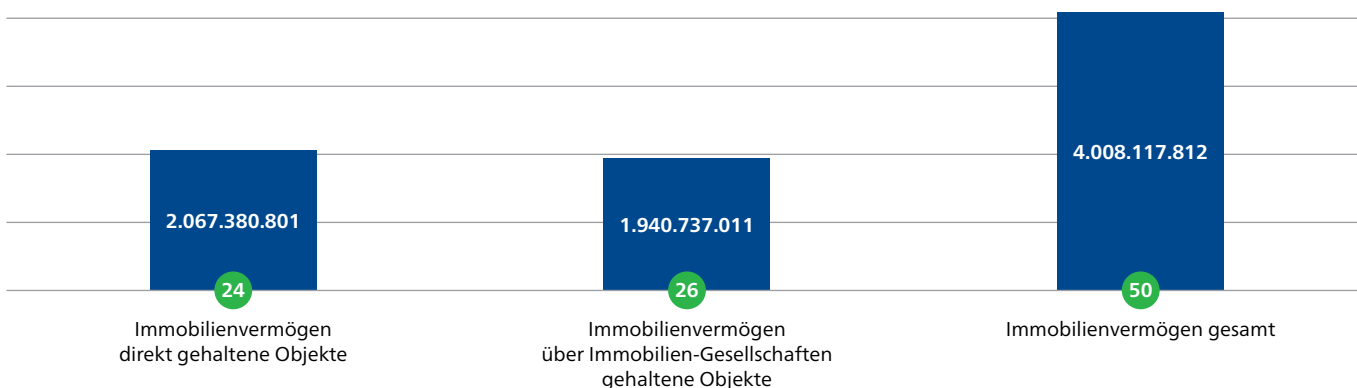
- Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

### Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	81,49
Durchschnittswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	3.314

<sup>1</sup> Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Grundstücke zum anteiligen Verkehrswert.

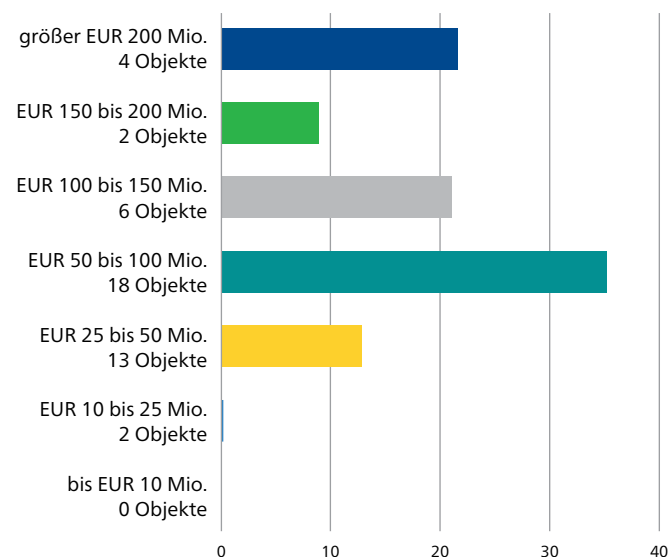
### Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte<sup>1</sup>



- in EUR
- Anzahl

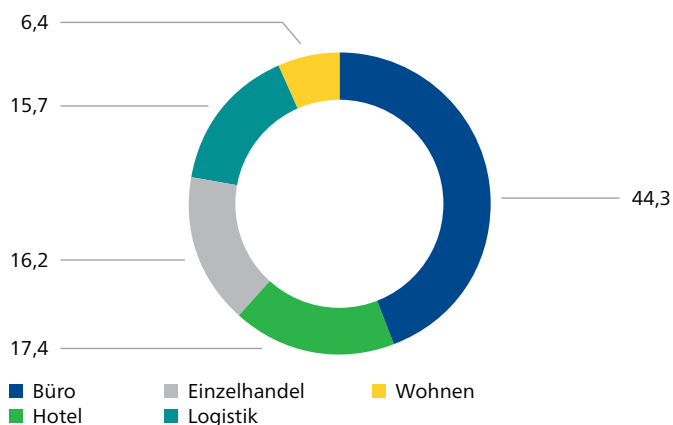
<sup>1</sup> Inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke.

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



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

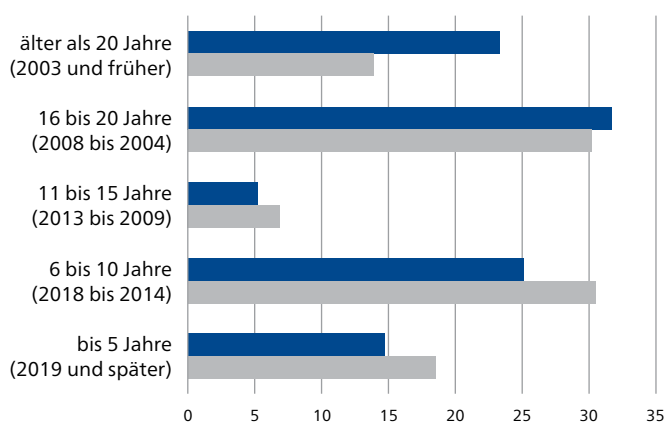
## Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung<sup>1</sup> (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	1.775,4 Mio.
Hotel	699,9 Mio.
Einzelhandel	648,0 Mio.
Logistik	629,7 Mio.
Wohnen	255,1 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>4.008,1 Mio.</b>

<sup>1</sup> 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 Verkehrswertgutachten<sup>1</sup>  
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2</sup>

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

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

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

Region / Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
München	106,3	2,7
Rhein-Main	148,9	3,7
Rhein-Ruhr	60,9	1,5
Stuttgart	123,5	3,1
Sonstige deutsche Städte	450,6	11,2
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>890,2</b>	<b>22,2</b>
Australien	147,1	3,7
Finnland	91,2	2,3
Großbritannien	310,1	7,7
Japan	54,3	1,4
Mexiko	323,7	8,1
Niederlande	325,8	8,1
Österreich	38,8	0,9
Polen	99,8	2,5
Portugal	77,7	1,9
Südkorea	70,0	1,8
Türkei	175,5	4,4
USA	1.403,9	35,0
<b>Ausland gesamt</b>	<b>3.117,9</b>	<b>77,8</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>4.008,1</b>	<b>100,0</b>

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

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

### Mexiko-Stadt (D.F.), „Montes Urales III“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch neues Aufmaß aufgrund von Neuvermietungen um 154 m<sup>2</sup>.

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

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	16,4	58,1	91,3	13,2	57,9	37,4	47,2
Handel / Gastronomie	24,0	0,5	5,1	—	5,0	52,0	18,8
Hotel	19,8	41,0	—	—	24,6	—	15,2
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	31,5	—	0,7	85,2	0,0	6,1	11,6
Kfz	6,7	0,3	1,9	1,5	3,6	1,7	3,2
Wohnen	0,1	—	—	—	8,0	—	2,7
Freizeit	1,0	—	—	—	0,8	1,9	0,9
Andere	0,5	—	1,0	—	0,0	0,9	0,4

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

<sup>2</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.

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

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>							
Büro	4,7	0,0	19,3	0,0	24,4	17,3	18,2
Wohnen	0,0	—	—	—	15,0	—	14,8
Kfz	6,8	0,0	0,0	0,0	4,1	20,4	6,7
Handel / Gastronomie	3,4	0,0	10,4	—	1,7	2,5	2,9
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	1,1	0,6
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	0,2	—	14,4	0,0	49,8	1,5	0,4
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	—	0,0
Andere	3,8	—	19,1	—	0,0	1,5	5,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,8</b>	<b>100,0</b>	<b>81,5</b>	<b>100,0</b>	<b>83,4</b>	<b>91,3</b>	<b>89,8</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomiettertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

<sup>3</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.



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

	Deutsch- land	Groß- britannien	Mexiko	Nieder- lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	1,7	—	4,1	0,0	1,5
2024	10,8	—	1,9	—	4,3	17,1	7,7
2025	6,7	—	17,3	—	30,7	35,4	21,0
2026	13,3	—	20,8	—	3,5	9,0	8,1
2027	20,4	59,0	8,3	19,9	2,2	19,1	16,6
2028	1,4	—	12,1	—	2,4	9,6	4,6
2029	13,5	—	21,4	—	2,5	4,0	6,8
2030	0,0	30,0	11,0	—	0,8	2,6	4,8
2031	0,2	—	1,2	—	6,4	0,6	2,3
2032	0,9	—	—	—	1,7	0,4	0,8
2033	0,6	—	2,9	15,5	0,6	0,4	1,6
2034+	32,2	11,0	1,3	64,6	40,7	1,9	24,2

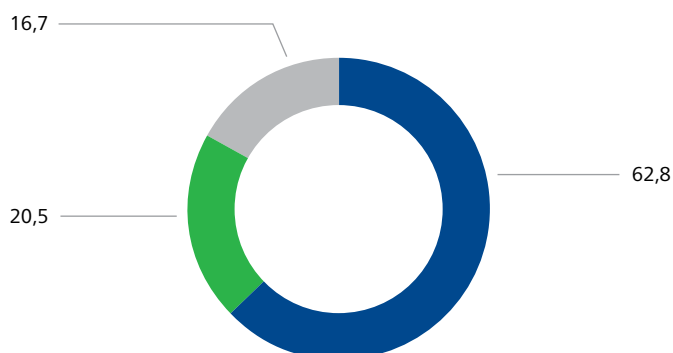
<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

## 1.6 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2024 bis 30.9.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

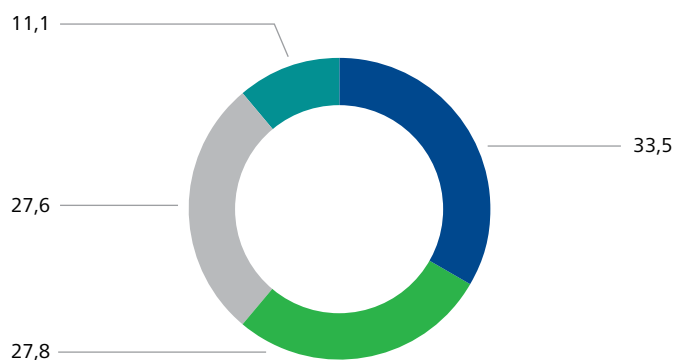
### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 461,7 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 13,6 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 3.396,6 Mio.

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

### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen  
 ■ Floater  
 ■ Pfandbriefe  
 ■ Kasse / Termingelder

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder	76,9	—	2,08 %
Termingelder	290,0	—	3,30 %
UIN-Fonds Nr. 554	94,8	2,52 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.4.2024 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

## 1.7 Portfoliostruktur Kredite

### Gesamtübersicht Kredite<sup>1,2</sup> (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	35.000	0,9
EUR-Kredite (Inland)	169.000	4,2
GBP-Kredite <sup>3</sup>	131.041	3,3
USD-Kredite <sup>3</sup>	723.389	18,0
<b>Summe<sup>4</sup></b>	<b>1.058.430</b>	<b>26,4</b>

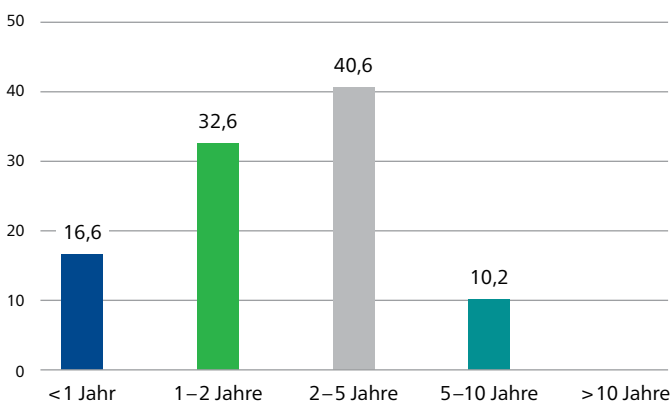
<sup>1</sup> Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

<sup>2</sup> Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen. Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.

<sup>3</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2024 bewertet.

<sup>4</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 96.536, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	-73,0	0,00
CHF	-1.789,0	-0,05
GBP	2.916,7	0,09
JPY	1.486,9	0,04
KRW	223,3	0,01
MXN	-1.745,7	-0,05
PLN	1.079,6	0,03
SEK	256,1	0,01
SGD	5.221,5	0,15
USD	678,8	0,02

## 1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durch-

schnittsbonität berechnet. Aktuelle krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

### Zinsänderungsrisiken

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

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

Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

### Währungsrisiken

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

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

### Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar. Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren. Bei sinkendem Fondsvolumen durch Mittelrückgaben haben Performanceeffekte einzelner Immobilien positiv wie negativ einen stärkeren Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds.

### 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 oder das Risiko von Verkäufen zur Liquiditätsbeschaffung zu einem ungünstigen Marktzeitpunkt.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Global intensiv überwacht und gesteuert. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Ein Teil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

## 2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 25–26)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—	—	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.094.603.935,62	1.817.353.935,61		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	173.882.684,79	250.026.865,75		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>1.268.486.620,40</b>		<b>2.067.380.801,36</b>	<b>60,87</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b> (s. Seite 26–29)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	536.951.409,88	1.262.460.039,63		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	103.114.966,19	157.046.767,99		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>640.066.376,07</b>		<b>1.419.506.807,62</b>	<b>41,79</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 18, 31)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	65.918.920,60	366.899.287,72		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	94.786.743,60		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>65.918.920,60</b>		<b>461.686.031,32</b>	<b>13,59</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 32)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	5.846.196,31	22.525.657,26		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	329.272.854,08	508.198.011,75		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	4.439,86	350.023,19		

<b>A Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 32)				
4. Anschaffungsnebenkosten		37.242.460,09		
• bei Immobilien	29.448.911,86			
(davon in Fremdwährung)	12.322.376,83			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	7.793.548,23			
(davon in Fremdwährung)	2.410.568,31			
5. Andere		36.690.088,20		
(davon in Fremdwährung)	7.018.851,04			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>356.875.286,43</b>		<b>605.006.240,49</b>	<b>17,81</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>4.553.579.880,79</b>	<b>134,06</b>
<b>B Schulden</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 19, 32)				
1. Krediten		–953.810.718,33		
(davon in Fremdwährung)	–749.810.718,33			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–446.688,80		
(davon in Fremdwährung)	–221.590,88			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–39.225.505,76		
(davon in Fremdwährung)	–30.765.924,45			
4. anderen Gründen		–16.601.546,71		
(davon in Fremdwährung)	–1.096.649,69			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–781.894.883,35</b>		<b>–1.010.084.459,60</b>	<b>–29,74</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (s. Seite 33)			–146.889.053,01	
(davon in Fremdwährung)	–104.726.101,96			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–104.726.101,96</b>		<b>–146.889.053,01</b>	<b>–4,32</b>
<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–1.156.973.512,61</b>	<b>–34,06</b>
<b>C Fondsvermögen (netto)</b>			<b>3.396.606.368,18</b>	<b>100,00</b>

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2024.

<b>Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2024<sup>1</sup></b>					
Australischer Dollar	AUD 1,6082	Kanadischer Dollar	CAD 1,5074	Singapur-Dollar	SGD 1,4302
Britisches Pfund	GBP 0,8318	Mexikanischer Peso	MXN 21,8712	Südkoreanischer Won	KRW 1.459,0393
Chilenischer Peso	CLP 1.001,6318	Polnischer Zloty	PLN 4,2810	US-Dollar	USD 1,1159
Chinesischer Yuan (international)	CNY 7,8283	Schwedische Krone	SEK 11,3115		
Japanischer Yen	JPY 159,5960	Schweizer Franken	CHF 0,9412		

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

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen sank durch Drohverlustrückstellungen im Berichtszeitraum.

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

Bei den im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Baustand angegeben.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Nähere Angaben zu dem erfolgten Verkauf können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 30 bzw. Seite 25 ff.

### Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 192,9 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die Mindestliquidität, EUR 10,8 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 9,1 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.9 „Liquiditätsrisiken“. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 248,9 Mio. und entspricht damit 7,33 % des Fondsvermögens (netto).

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

### Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank. Dies lag vor allem an der Reduzierung der Forderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften.

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

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

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

### Verbindlichkeiten

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

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

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

## Rückstellungen

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



## 2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbaur- / Erbnießbraurecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		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 abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																						
<b>Deutschland</b>																																						
1	60549	Frankfurt / Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport“	G	H (100), K	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	—	■	■					■	—	0,0	4,03	7,33	2.951	1.078	201	1.341	4	—	53,5	53,5	63.300	63.400	63.350	63.350.000,00	1,87		1		
2	34117	Kassel, Obere Königsstraße 30	G	H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	—	■	■					■	—	0,2	—	—	—	—	—	—	—	2.125	52,5	39.700	40.800	40.250	40.250.000,00	1,19		2			
3	67590	Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen“	G	I (95), B	5/2018	2018/2019	100.919	62.984	62.984	—	■	■					■	—	0,0	4,18	7,70	2.781	1.402	212	1.869	5	—	44,5	88.100	83.000	85.550	85.550.000,00	2,52		3			
4	80807	München, Ingolstädter Straße 44, „Hampton by Hilton Munich City North“	G	H (100), K	4/2022	2022	3.266	10.255	10.255	—	■	■						—	0,0	3,56	6,28	2.042	1.522	180	2.696	9	—	57,5	52.700	54.800	53.750	53.750.000,00	1,58		4			
5	80807	München, Ingolstädter Straße 46, „Holiday Inn Express München Nord“	G	H (100), K	4/2022	2022	3.304	9.557	9.557	—	■	■					■	—	0,0	3,52	6,30	2.011	1.510	178	2.664	9	—	57,5	51.300	53.800	52.550	52.550.000,00	1,55		5			
6	90574	Roßtal, Ellwanger Straße, „Buchschwabach Logistik“	G	I (87), B, A, K	6/2020	2021	149.758	80.750	80.750	—	■	■						—	0,0	5,90	7,99	3.239	2.656	295	4.034	7	—	47,3	92.800	92.900	92.850	92.850.000,00	2,73		6			
7	70563	Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17 / 1, 18, „STEP 6“	G	B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.567	32.567	—	■	■						48,6	5,0	—	—	—	—	—	—	—	6.855	47,5	123.000	124.000	123.500	123.500.000,00	3,64		7			
<b>Niederlande</b>																																						
8	1432	Aalsmeer, Zwitserlandstraat 1, 3, „Stellar Aalsmeer“	G	I (85), B, K	6/2021	2022	34.530	22.964	22.964	—	■	■						—	0,0	1,54	3,88	32	1.506	77	1.156	8	—	47,5	42.800	43.100	42.950	42.950.000,00	1,26		8			
9	1025	Amsterdam, Elzenhagensingel / G.J. Scheurleerweg, WK „Urban Villas“	B	■	7/2022	—	3.205	—	—	—	■	■	■					—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	76.146	76.145.930,97	2,24		9			
10	2651	Berkel en Rodenrijs, Marconisingel 5, Zeppelinstraat 16, „Fource“	G	I (91), B	12/2019	2020	93.261	53.451	53.451	—	■	■					■	48,2	0,0	2,49	3,50	65	2.424	124	1.323	6	—	46,5	73.100	72.200	72.650	72.650.000,00	2,14		10			
11	3542	Utrecht, Kantonaleweg 1, „Stellar Utrecht“	G	I (87), B, K	1/2022	2023	36.210	23.230	23.230	—	■	■						—	0,0	1,43	4,86	44	1.387	72	1.088	7	—	48,5	37.300	36.600	36.950	36.950.000,00	1,09		11			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																						
<b>Großbritannien</b>																																						
12		Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn / Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	G	H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	—	■	■					■	49,5	0,0	3,20	6,96	2.044	1.153	206	1.311	5	2.525	51,5	46.045	46.285	46.165	46.164.943,49	1,36		12			
13		London EC2R 5AA, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	G	B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■	■				■	53,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52,5	204.376	203.174	203.775	203.774.945,90	6,00		13		
<b>Mexiko</b>																																						
14	06500	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	G	B (89), H/G, A, I, K	9/2006	1995/1996	3.470	28.288	28.288	—	■	■						53,7	23,1	0,81	0,84	386	422	-110	0	—	7.641	41,5	87.015	86.567	86.791	86.790.931,08	2,56		14			
<b>Polen</b>																																						
15	02-672	Warschau, Domaniewska 39a, „Horizon Plaza“	G	B (77), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.275	37.275	—	■	■	■					—	36,1	1,64	1,58	42	1.601	0	0	—	5.301	55,5	58.300	58.500	58.400	58.400.000,00	1,72		15			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		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 abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																			
<b>Südkorea</b>																																			
16	17501	Anseong, Ihyeonbaeti-gil, Yangseong-myeon 42-12, „West Anseong Logistics Center“	G	I (97), B	10/2021	2017	42.904	55.409	55.409	—	■	■						—	0,0	5,08	7,11	3469	1.614	248	3.605	—	—	42,5 43,0	70.560 69.525	70.043	70.042.664,37	2,06	16		
<b>USA</b>																																			
17	75201	Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue, „Texas Capital Center“	G	B (92), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	42.218	42.218	—	■	■	93,56					37,9	26,6	4,28	2,08	60	4.221	109	790	3	23.877 18.598	53,5 53,5	256.295 263.464	259.880	259.879.917,56	7,65	17		
18	80202	Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building“	G	B (93), K, H/G, I, A	5/2017	2015	2.496	21.321	21.321	—	■	■					■	54,2	16,1	3,20	2,32	31	3.173	88	831	4	8.025 8.136	60,5 60,5	124.563 129.940	127.252	127.251.545,84	3,75	18		
19	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	B	■	—	6/2008	2007	27.397	—	—	■	■					■	42,7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64.242	64.241.638,29	1,89	19		
20	94025	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	B	■	—	8/2015	2013	11.485	—	—	■	■					■	41,8	—	1,62	2,30	26	1.594	37	136	3	—	—	—	67.004	67.004.210,56	1,97	20		
21	10006	New York City (New York), 133 Greenwich Street, „The Cloud One“	G	H (100)	12/2016 1/2023	2016	577	13.792	13.792	—	■	■					■	78,8	0,0	6,48	3,38	536	5.942	194	1.489	3	—	51,5 51,5	117.394 117.394	117.394	117.394.031,72	3,46	21		
22	10014	New York City (New York), 412 West 14th Street	B	■	—	3/2018	1900/ 2018	1.439	—	—	■	■	22,13					101,4	—	2,18	3,30	45	2.136	68	737	4	—	—	—	42.635	42.635.085,93	1,26	22		
23	97201	Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	G	H (100)	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	—	■	■					■	61,1	0,0	2,86	2,22	11	2.849	96	1.095	5	—	53,5 53,5	94.094 94.094	94.094	94.094.452,92	2,77	23		
24	20003	Washington D.C. (District of Columbia), 221 Tingey St SE, „Thompson Hotel Washington DC“	G	H (100)	1/2020	2020	1.167	12.320	12.320	—	■	■					■	60,3	0,0	6,26	5,82	3129	3.133	228	3.296	6	—	54,5 55,5	88.807 89.614	89.211	89.210.502,73	2,63	24		
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>																										<b>2.067.380.801,36</b>	<b>60,87</b>								
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																			
<b>Deutschland</b>																																			
25	48282	„UI Emsdetten L8 GmbH“, Hamburg Emsdetten, Gutenbergstraße 1, „Garbe-Logistikportfolio Emsdetten“	MeB G	I (95), B, A, K	2/2020 2/2020	2002/ 2016	32.223	33.232	33.232	—				89,90	7.698.163,32	EUR 12.370.000,00	—	—	0,0	0,56	1,64	46	512	28	351	6	—	—	33,8 40,8	32.900 36.400	34.650	20.027.049,43	0,59	25	
26	47906	„UI Kempen L1 GmbH“, Hamburg Kempen, Industriering Ost 93, „Garbe-Logistikportfolio Kempen“	MeB G	I (98), B, K	2/2020 2/2020	2018	92.456	22.395	22.395	—				89,90	2.863.397,43	EUR 14.959.147,75	—	—	0,0	1,15	1,67	93	1055	57	723	6	—	—	44,3 44,3	67.400 68.000	67.700	44.365.366,16	1,31	26	
27	78462	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“	MeB G	H/G (74), K, F, I, A, W, B	11/2004 (73,99%) 5/2012 (1,00%) 8/2014 (0,01%) 10/2020 (2,00%)	2004	16.145	29.594	28.840	754	■	■		77,00	93.268.326,26		—	—	0,40	0,44	1	403	0	71	—	—	—	—	16.607 16.284	39,5 39,5	326.000 315.000	320.500	251.398.785,42	7,40	27
28	04435	„UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG“, Hamburg Leipzig, Hans-Wittwer-Straße 6, „Leipzig-Schkeuditz WCC“	MeB G	I (76), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	36.509	24.346	24.346	—	■	■	■	89,90	18.045.935,42	EUR 18.720.000,00	—	—	3,9	0,66 1,55	1,69 3,52	53 1.548	607	33	423 980	7 6	—	—	32,0 32,5	43.900 44.100	44.000	24.526.595,34	0,72	28	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		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		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																				
<b>Deutschland</b>																																				
29	6604 „Bijsterhuizen GmbH & Co. KG“, Hamburg Wijchen, Bijsterhuizen 5034, „Wijchen, Stellar Portfolio“	MeB G	I (88), B, K		1/2021 2/2021	2022	59.538	36.812	36.812	–	■	■		100,00	22.343.814,57	EUR 20.100.000,00	■	–	0,0	0,89 1,13	2,08 2,30	32 –	860 1.133	45 –	595 865	7 7	–	47,5 47,5	50.800 47.600	49.200	32.867.625,95	0,97		29		
30	„Torre Oriente GmbH & Co. KG“, Hamburg	MiB			11/2021									100,00	51.031.017,89			–	–	–	–	–	–	–	–	9					53.931.801,80	1,59	I, II	30		
31	„Torre Oriente LP GmbH“, Hamburg	MeB			11/2021									100,00	44.836,52			–	–	–	–	–	–	–	–	9					44.512,02	0,00	I	31		
32	„Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg	MeB			7/2015									100,00	468.243,75			–	–	–	–	–	–	–	–	–					476.126,11	0,01	I, III	32		
<b>Finnland</b>																																				
33	00980 „Atlas ResiTower HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Vuotie 47, „Atlas“	MeB B	■	–	9/2021 10/2021	–	3.668	–	–	–	■			100,00	70.636.802,26	EUR 25.500.000,00		–	–	1,98 0,26	1,98 0,29	78 263	1902 –	99 –	1568 198	8 7	–	–	–	91.179	72.321.180,77	2,13		33		
34	„Kiinteistö Oy Helsingin Atlas“, Helsinki „UIG Management Oy“, Helsinki	MeB			10/2021									100,00	57.904.305,08			–	–	–	–	–	–	–	–	9					–	–	I, IV	34		
<b>Niederlande</b>																																				
35	1349 „72. Logimac Logistic Grundbesitz B.V.“, Amsterdam Almere, Fort Blauwkapel Weg, AE „Garbe-Logistikportfolio Almere“	MeB G	I (73), B (27)		5/2021 5/2021	2021	53.335	33.981	33.981	–	■			100,00	14.482.991,58	EUR 22.910.000,00	■	–	0,0	1,38 –	3,28 –	74 –	1309 –	69 –	989 –	8 –	–	46,5 46,5	48.200 47.700	47.950	25.658.600,43	0,76		35		
<b>Österreich</b>																																				
36	1100 „QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, „QBC 3“	MeB G	B (91), H/G, K, I, A		12/2017 12/2017	2017	1.090	8.271	8.271	–	■	■		100,00	25.051.432,05		■	–	0,0	1,07 0,84	3,20 2,15	64 –	1009 835	54 –	342 313	4 4	1.794 1.774	62,5 63,3	38.100 39.500	38.800	40.674.470,84	1,20		36		
<b>Portugal</b>																																				
37	1500 „TORRE ORIENTE, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon Lissabon, Avenida do Colégio Militar 37 F, „Torre Oriente“	MiB G	B (98), H/G, I		12/2009 12/2009	2009	83.756	27.597	27.597	–	■	■	15,22	100,00	67.195.804,55	EUR 24.500.000,00	■	–	0,1	1,37 –	0,00 –	16 –	1356 –	0 –	0 –	–	5.304 5.370	54,5 54,5	78.400 77.100	77.750	–	–	V	37		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																				
<b>Australien</b>																																				
38	2000 „UIR Australia II Fund MIT“, Sydney Sydney NSW, 155 Clarence Street	MeB G	B (94), H/G, K		8/2015 9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	–	■	■		100,00	112.443.048,17	AUD 62.000.000,00	■	–	18,6	0,89 4,40	0,72 3	91 4.404	804 –	63 –	97 736	3 1	8.701 8.625	50,5 50,5	148.613 145.504	147.059	105.982.241,24	3,12	VI	38		
39	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Sydney	MeB			8/2015									100,00	68.574,11			–	–	–	–	–	–	–	–	5					66.154,71	0,00	I	39		
<b>Großbritannien</b>																																				
40	„Hotel Stansted Limited“, London Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	MeB G	H (100)		8/2005 8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	–	■	■		100,00	28.051.929,01	GBP 24.000.000,00		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,5 49,5	59.750 60.591	60.171	33.332.677,99	0,98		40	





## 2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>							
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>							
56	„CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) New York City (New York), 636 6th Avenue	— Einzelhandel	— 9/2024	— 1.698	— 37,2	49,00	I

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

<sup>2</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>3</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100% und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

I Die Immobilien-Gesellschaft wurde nicht aufgelöst.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.486.887.608,98	102,66

## 2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				366.899.287,72	10,80
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>1 2 3</sup> (ISIN: DE0007196149)	—	—	2.136,28	94.786.743,60	2,79
<b>Zwischensumme</b>				<b>461.686.031,32</b>	<b>13,59</b>

<sup>1</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2024 bewertet.

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

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

## 2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	5.846.196,31		22.525.657,26	0,66
davon Betriebskostenvorlagen		11.729.626,11		
davon Mietforderungen		12.499.995,12		
davon Forderungen an Fremdverwalter		-1.934.844,40		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	329.272.854,08		508.198.011,75	14,96
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	4.439,86		350.023,19	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			37.242.460,09	1,10
• bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	12.322.376,83	29.448.911,86		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	2.410.568,31	7.793.548,23		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.018.851,04		36.690.088,20	1,08
davon Ankaufsvorkaufkosten		2.241.069,56		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		21.250,88		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		12.918.623,34		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		830.234,27		
davon aus Sicherungsgeschäften		19.709.977,22		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-749.810.718,33		-953.810.718,33	-28,08
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-221.590,88		-446.688,80	-0,01
davon für Ankäufe		-446.688,80		
davon Sicherheitseinbehalte		—		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-30.765.924,45		-39.225.505,76	-1,16
davon Vorauszahlungen von Mieten		-12.493.463,10		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-19.436.033,10		
davon aus Barkautionen		-2.827.917,79		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		—		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.096.649,69		-16.601.546,71	-0,49
davon aus Sicherungsgeschäften		-12.196.005,33		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-828.615,90		
davon aus Anteilumsatz		-2.604.077,73		
davon sonstige Verbindlichkeiten		—		



	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>III. Rückstellungen</b>			- 146.889.053,01	-4,32
(davon in Fremdwährung)	- 104.726.101,96			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		- 127.982.087,24		
davon für Einkommensteuern		- 5.186.188,79		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		- 30.400,50		
davon für Erwerbskosten		0,50		
davon für Instandhaltungen		- 4.160.415,61		
davon Verkaufskosten		- 5.626.948,56		
davon für externe Verwalter		- 1.470.155,72		
davon Prozesskosten		- 722.026,80		
davon sonstige Rückstellungen		- 187.796,97		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
<b>Zwischensumme</b>			<b>- 551.967.272,12</b>	<b>- 16,25</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>3.396.606.368,18</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				47,90
Umlaufende Anteile (Stück)				70.903.140

### 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
AUD	219.500.000,00	131.993.881,18	135.230.537,23	-3.236.656,05
GBP	154.000.000,00	178.111.710,36	183.631.536,76	-5.519.826,40
JPY	9.075.000.000,00	57.066.516,97	57.422.798,24	-356.281,27
KRW	110.000.000.000,00	74.207.532,43	75.496.572,19	-1.289.039,76
USD	1.096.500.000,00	990.864.132,33	972.948.356,96	17.915.775,37
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>1.432.243.773,27</b>	<b>1.424.729.801,38</b>	<b>7.513.971,89</b>

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	3.201.538,46	9.830.258,58
Non-Deliverable Forwards	3.411.913,22	325.356,69
<b>Summe</b>	<b>6.613.451,68</b>	<b>10.155.615,27</b>

#### 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
JPY	5.325.000.000,00	2.266.910,06	1.538.913,35	727.996,71
KRW	176.200.000.000,00	3.411.913,22	—	3.411.913,22
SEK	-195.000.000,00	75.877,18	—	75.877,18
USD	132.000.000,00	858.751,22	262.892,11	595.859,11
<b>Summe</b>		<b>6.613.451,68</b>	<b>1.801.805,46</b>	<b>4.811.646,22</b>

#### 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
AUD	139.000.000,00	-1.018.072,56	-278.733,07	-739.339,49
GBP	93.000.000,00	-2.406.910,10	-1.765.718,01	-641.192,09
KRW	-60.000.000.000,00	-325.356,69	—	-325.356,69
SEK	365.500.000,00	-342.710,31	-172.488,01	-170.222,30
SGD	0,00	-274.223,59	-274.223,59	—
USD	261.000.000,00	-5.788.342,02	-6.085.048,99	296.706,97
<b>Summe</b>		<b>-10.155.615,27</b>	<b>-8.576.211,67</b>	<b>-1.579.403,60</b>

## 4 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
BNP Paribas S.A.	150.843.750,94
Crédit Agricole Corporate & Investment	10.859.919,45
Deutsche Bank AG	366.246.099,33
DZ BANK AG	281.210.017,58
Goldman Sachs International	145.472.414,49
J.P. Morgan Securities plc	81.066.815,09
Landesbank Baden-Württemberg	38.122.595,17
Morgan Stanley & Co. International	86.400.432,73
NatWest Markets N.V.	68.903.125,33
Société Générale	173.947.287,57
UBS AG	21.657.343,70

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	11.700.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	47,90
Umlaufende Anteile (Stück)	70.903.140

## 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. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert der Immobilie aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. 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. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert einer Beteiligung aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. 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 134,490 Mio.  
(Stand: 31.12.2023)

### Verwahrstelle

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank  
Platz der Republik  
60325 Frankfurt / Main

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 21.751 Mio.  
(Stand: 31.12.2023)

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Gerald Kremer (seit 30.4.2024)  
Martin J. Brühl  
Henrike Waldburg  
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  
(bis 30.6.2024)

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

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Düsseldorf  
(seit 1.7.2024)

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

Dipl.-Ing. Stefan Döring,  
Professional Member of the Royal Institution  
of Chartered Surveyors, Mainz  
(seit 1.7.2024)

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mainz  
(bis 30.6.2024)

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

Peter Gellner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,  
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

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

### **Ankaufsbewerter**

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

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

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

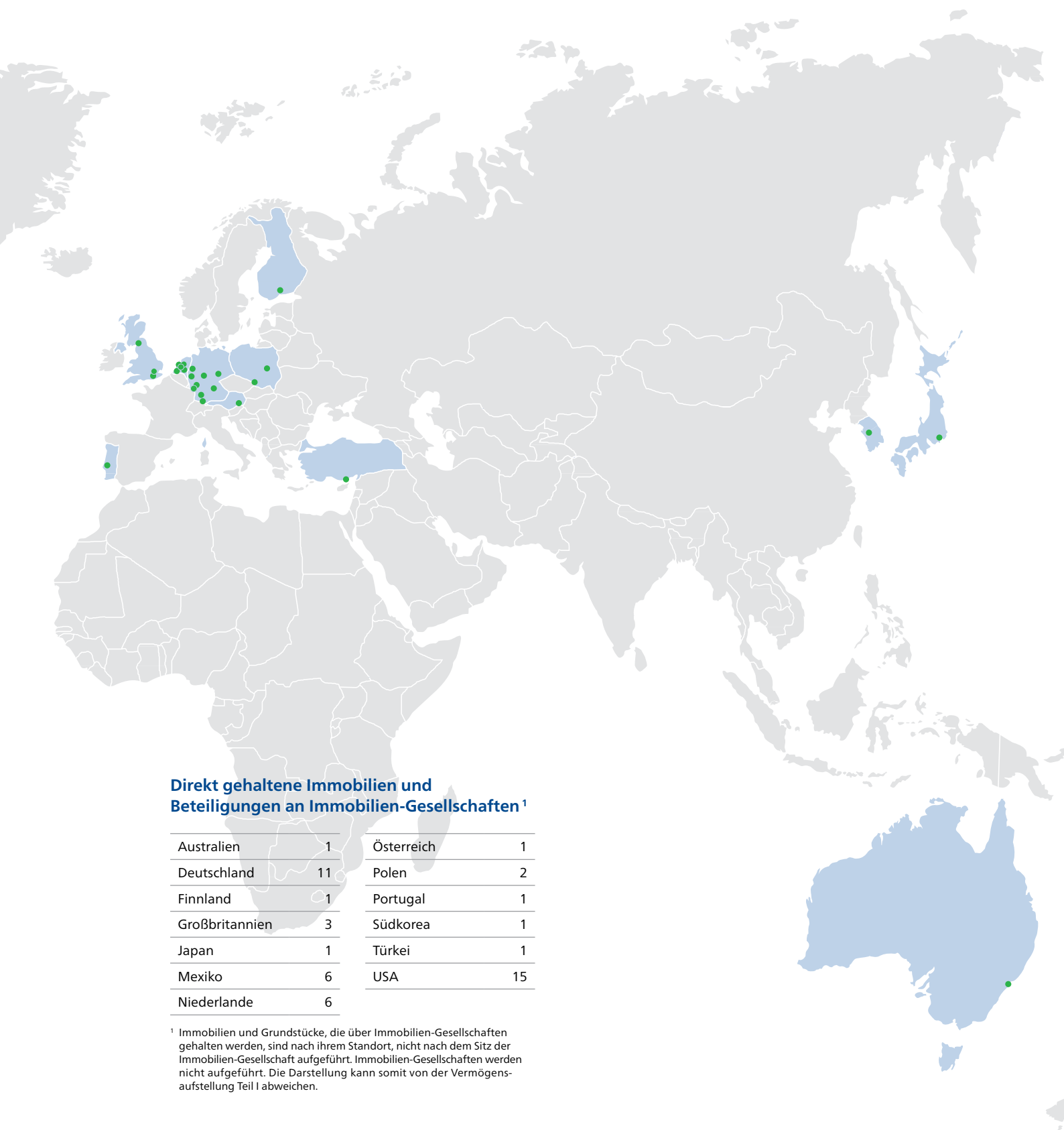
W&P Immobilienberatung GmbH,  
für die Bewertung verantwortliche Person:  
Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Berlin



## 2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte  
des Unilmmo: Global





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

Australien	1	Österreich	1
Deutschland	11	Polen	2
Finnland	1	Portugal	1
Großbritannien	3	Südkorea	1
Japan	1	Türkei	1
Mexiko	6	USA	15
Niederlande	6		

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



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

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)