

Unimmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30.9.2024



Unimmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum	30.9.2024		31.3.2024	
Fondsvermögen (netto)	EUR	16.466,3 Mio.	EUR	16.704,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	14.612,6 Mio.	EUR	14.651,1 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	9.093,6 Mio.	EUR	9.208,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	5.519,0 Mio.	EUR	5.442,3 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		62		63
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		33 ³		33 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.419,1 Mio.	EUR	1.645,2 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.499,1 Mio.	EUR	2.722,5 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.079,9 Mio.	EUR	1.077,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3,8%		3,6%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		94,9% ⁶		96,2%
Ausgabepreis	EUR	100,50	EUR	101,40
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	95,71	EUR	96,57
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁷		2 ⁸		3
Verkäufe ⁷		2		1 ⁹
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	-89,17 Mio. ¹⁰	EUR	58,73 Mio. ¹¹
Ausschüttungsstichtag		—		13.6.2024
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	1,90
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,7600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,1900

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

⁴ Davon sieben Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die zwei Immobilien hält.

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

⁶ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

⁷ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 31. Inklusive Gründungen /

Auflösungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁸ Davon Ankauf Minderheitsanteile durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

⁹ Anwachsung der Immobilien-Gesellschaft auf die Union Investment Real Estate GmbH.

¹⁰ Zeitraum 1.4.2024 – 30.9.2024.

¹¹ 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.

Halbjahresbericht¹

des Unilmmo: Deutschland zum 30. September 2024

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	13
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	16
1.7 Portfoliostruktur Kredite	17
1.8 Devisenkurssicherung	17
1.9 Risikobericht	17
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	19
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	23
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	31
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	32
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	35
4 Anhang	36
III Sonstiges	38
1 Organe	38
2 Investitionsstandorte	40

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

Titelfoto: Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“ (Niederlande)

Foto: Ralph Richter

¹ 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 %) ¹

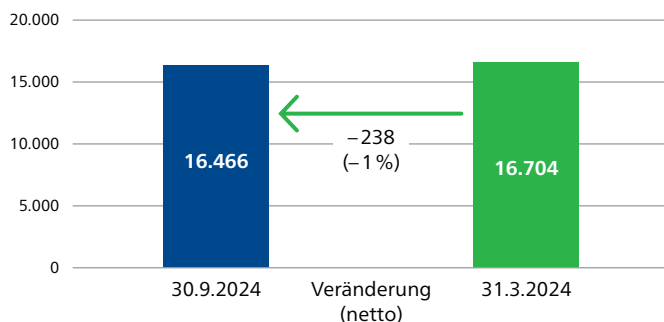
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2023 – 9 / 2024	2,4
10 / 2022 – 9 / 2023	2,8

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.499,1
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	15,2

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	89
Anzahl Ländermärkte (inkl. Deutschland)	14
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das erste Geschäftshalbjahr 2024 / 2025 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigt unser Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland 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. Die Ertragsituation des Unilmmo: Deutschland ist aufgrund der sehr guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen dennoch stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung, die im Juni 2024 für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 ausgekehrt wurde und im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 % gesteigert werden konnte.

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

Der Unilmmo: Deutschland 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 zudem ein enges Monitoring der Liquidität, die aktiv über drei Säulen gesteuert wird: Netto-Zuflüsse, Einsatz von Fremdkapital und 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 das 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 UniImmo: Deutschland 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.

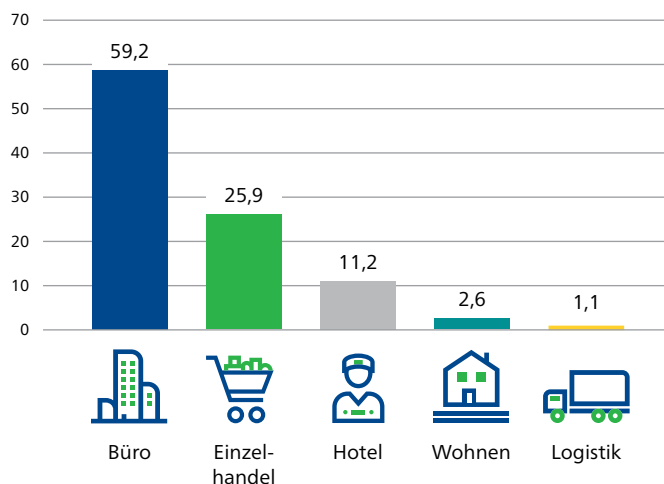
Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätz-

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.	
Verkäufe	
Logistik	1
Gesamt	1
Gesamtinvestition in Mio. EUR	109,0

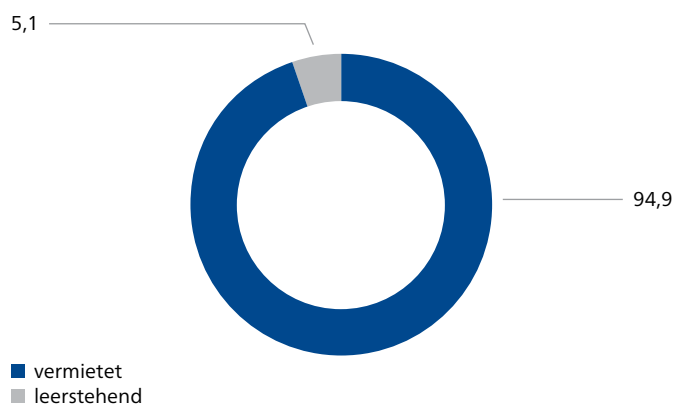
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)¹



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

liche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund 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 Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihrem Handeln verankert. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im November 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 Leerstandsraten 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 Spitzenmieten¹ 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,

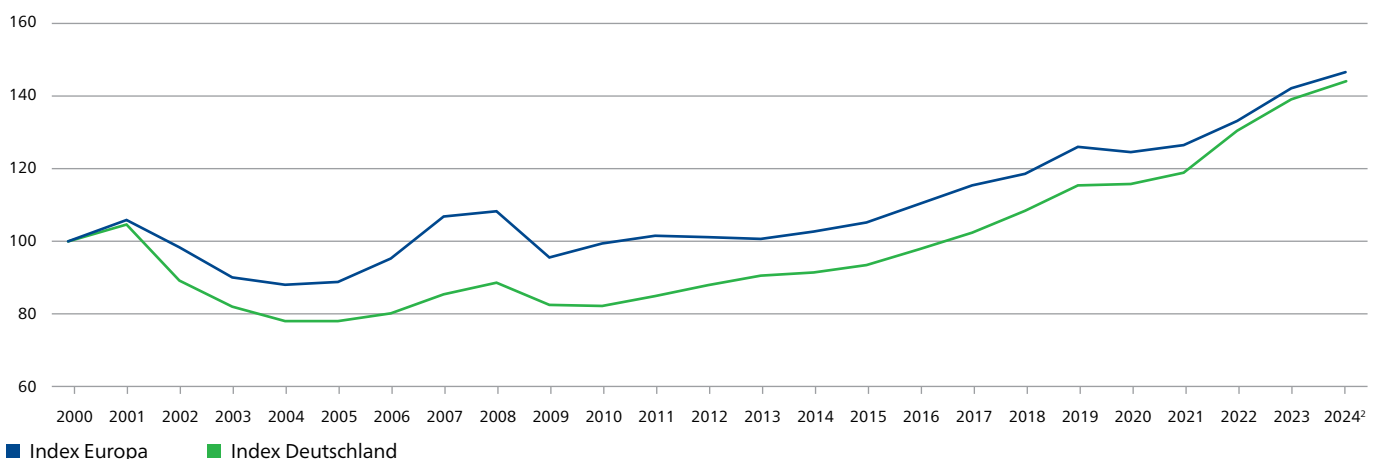
Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1 % gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsraten schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 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 und deutsche 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.

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.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ 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.

² Stand: Juni 2024.

Europäische und deutsche 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.

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.

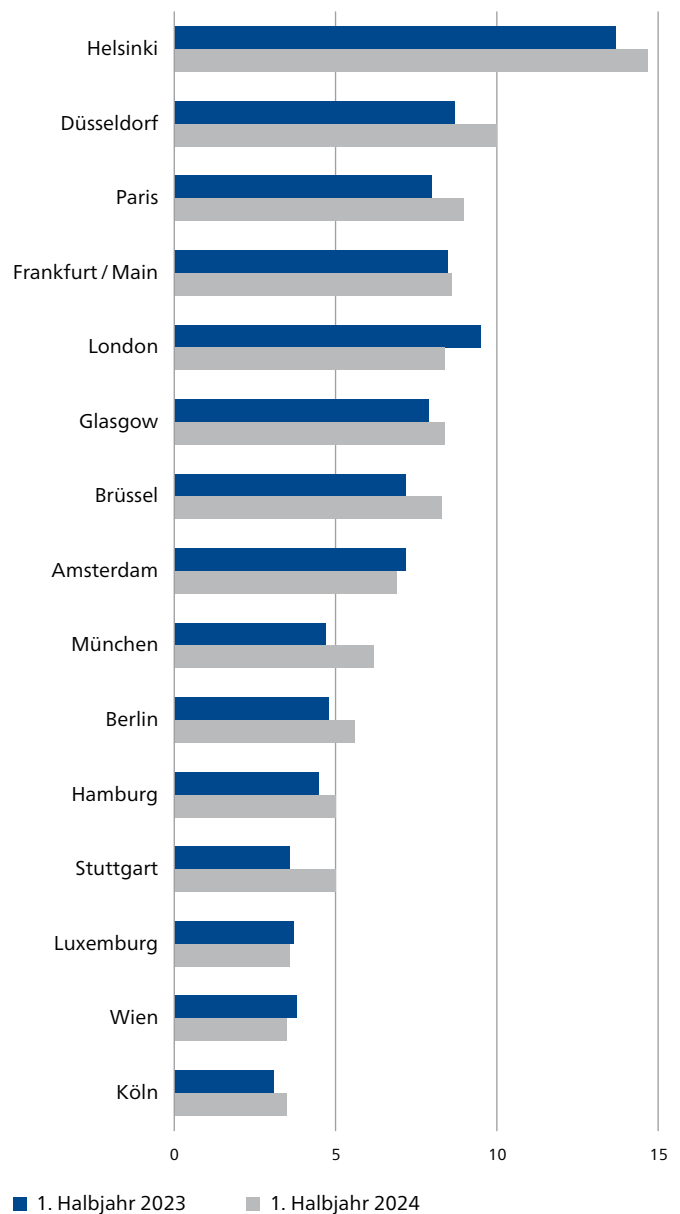
Immobilien-Investitionsmärkte

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 %.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

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

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

Bei allen Immobilieninvestitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

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

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 31) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell vier Immobilienentwicklungen im Bestand, zwei in Deutschland und zwei im europäischen Ausland mit jeweils der Nutzungsart Büro. Mit der Quartiersentwicklung „The Pulse“ entstehen an der Amsterdamer Südachse, dem wichtigsten Büromarkt der Niederlande, ein Büro- und ein Wohnturm sowie ein verbindender, gemischt genutzter Sockelbau. Auf Kölns Einkaufsstraße Nummer eins, der Schildergasse, entstehen mit dem Projekt „HERZOG“ bis Anfang 2025 auf sechs Geschossen modernste Büro- und Gewerbeflächen. Im Münchner Werksviertel, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145, entwickelt Union Investment in enger Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Hines das „LOVT Munich“ auf einem ehemaligen Industriegelände. Der Großteil des Gebäudeensembles, vormals als „Mediaworks Munich“ bekannt, wird einer umfassenden Revitalisierung unterzogen, die in verschiedenen Bauabschnitten zwischen 2026 bis 2029 fertiggestellt werden sollen. Es entsteht ein nachhaltiges Mixed-Use-Gebäudeensemble mit Büro-, Gastronomie-, Kultur- und Kreativflächen. In Paris (Frankreich) wird das Bürogebäude mit der Adresse 59, Boulevard Haussmann kernsaniert. Unter anderem wird in der historischen Eingangshalle das Glasdach erneuert und eine neue Lobby eingerichtet. Das Untergeschoss erhält Skylight-Glasböden, die für natürliches Licht sorgen, und es werden eine Cafeteria, Meetingräume sowie ein Service- und Conciergebereich eingebaut. Außerdem entsteht eine Dachterrasse mit Panoramablick auf Paris, inklusive Gewächshaus.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Union Investment hat im Berichtszeitraum die Logistikimmobilie „Fiege Mega-Center“ in Dieburg nach einer Haltedauer von zehn Jahren aus portfoliostrategischen Gründen verkauft.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Wien, „Euro Plaza IV“	13.550
Lodz, „Manufaktura“	11.429
Ulm, „Modehaus Reischmann“	9.829
München, „Prinzregentenplatz“	7.242
Berlin, „CityQuartier DomAquaree“	4.167
Weitere Vermietungserfolge	61.584
Gesamt	107.801

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Blackrock, „Newtown Gardens“ ²	Wohnen	9/2022	10/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien	–	9/2024	11/2024
Wien, „Rund Vier“	Büro	9/2024	10/2024

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

² Projekt.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
29	Köln, „HERZOG“	Büro	7/2023	50,9		Q1/2025	
47	Paris, „Hausmann“	Büro	9/2021	210,0		Q3/2026	
52	Amsterdam, „The Pulse“	Büro	8/2021	335,0		Q4/2024	
69	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	Büro	8/2021	381,6	49,40	Q3/2026 2029	I

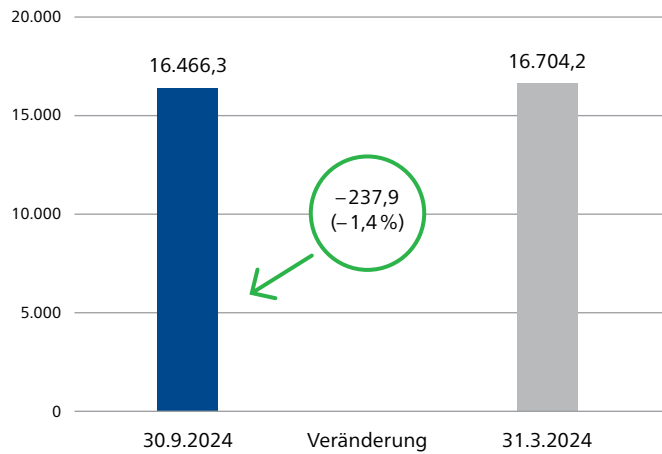
¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

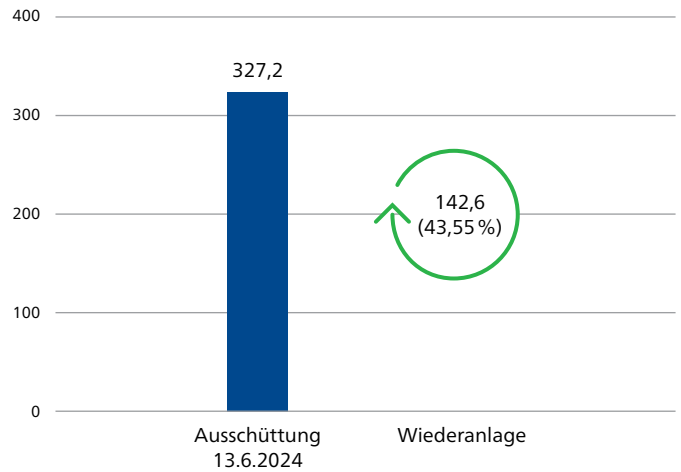
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

1.4 Fondsvermögen (netto)

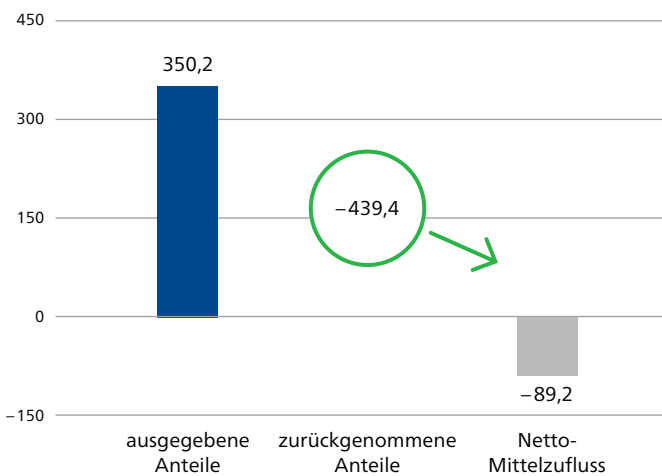
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



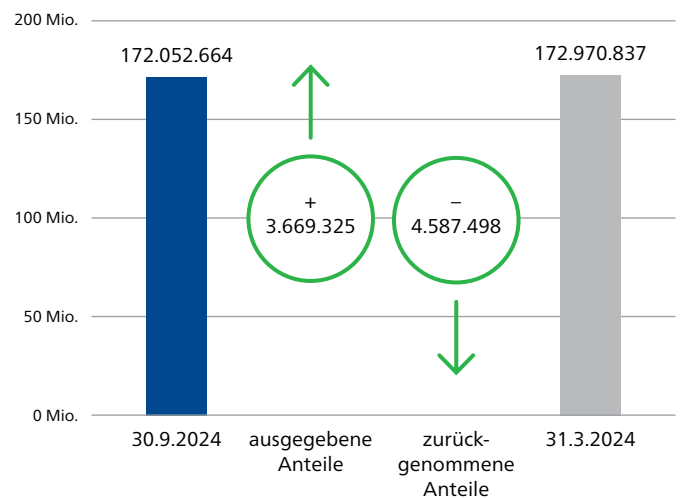
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

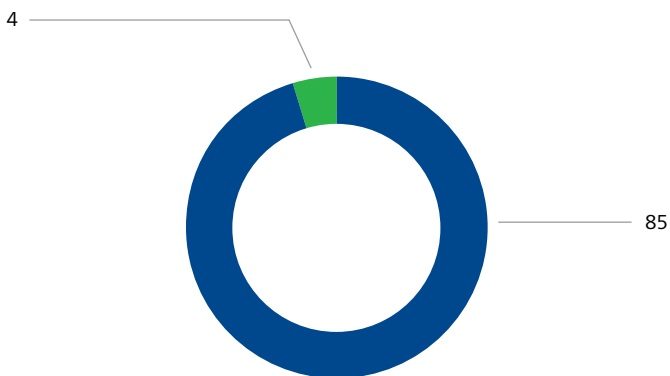


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.274.171
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	94,9

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



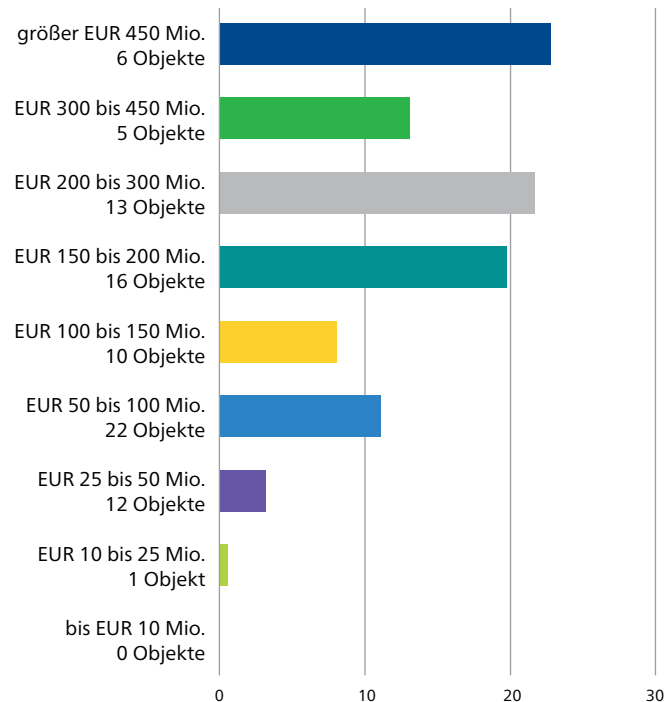
- Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	162,7
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	6.080,5

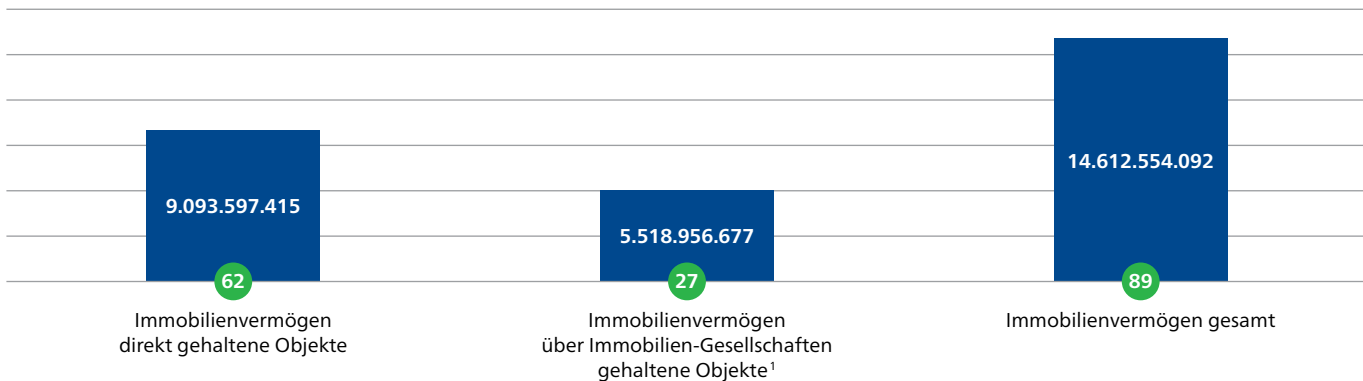
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

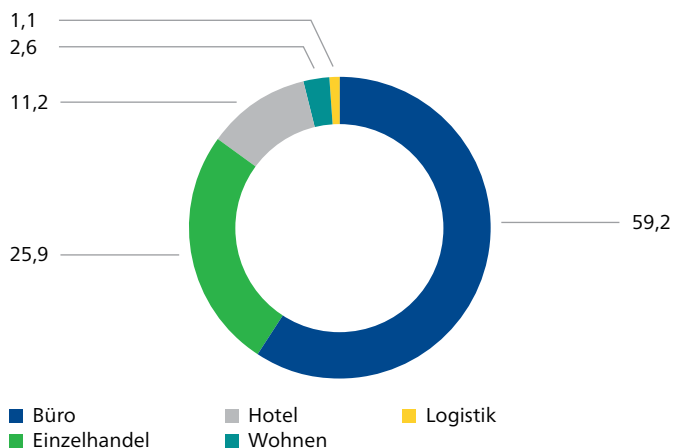
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



- in EUR
- Anzahl

¹ Zum anteiligen Verkehrswert.

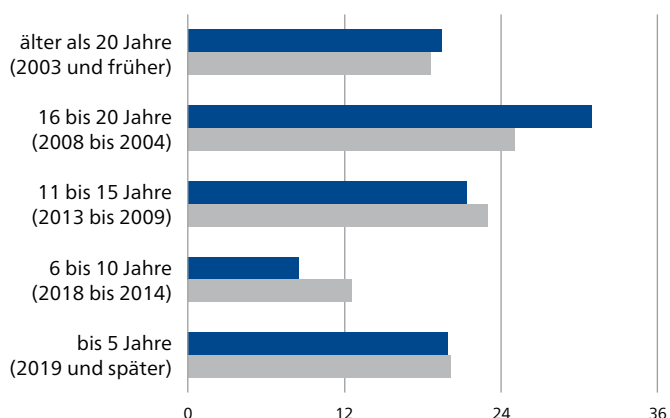
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.645,9 Mio.
Einzelhandel	3.790,2 Mio.
Hotel	1.640,9 Mio.
Wohnen	376,6 Mio.
Logistik	159,0 Mio.
Gesamt	14.612,6 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.615,6	11,1
Hamburg	1.571,8	10,8
München	2.465,9	16,9
Rhein-Main	360,7	2,5
Rhein-Ruhr	760,0	5,2
Stuttgart	551,4	3,8
Sonstige deutsche Städte	703,7	4,8
Deutschland gesamt	8.029,1	55,1
Belgien	73,0	0,5
Finnland	290,1	2,0
Frankreich	1.773,1	12,1
Großbritannien	891,1	6,1
Irland	486,2	3,3
Italien	209,5	1,4
Luxemburg	167,9	1,1
Niederlande	738,4	5,1
Österreich	245,0	1,7
Polen	620,2	4,2
Schweden	267,0	1,8
Spanien	222,5	1,5
Tschechien	599,5	4,1
Ausland gesamt	6.583,5	44,9
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	14.612,6	100,0

¹ 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:

München, „Prinzregentenplatz“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Verwendung eines neuen Aufmaßes bei Neuvermietung für das „Haus 9“ um 499 m².

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	40,6	49,4	79,2	82,8	55,1	50,9	17,0	36,4	46,5
Handel / Gastronomie	30,7	25,4	4,8	1,4	1,5	6,7	68,3	46,2	28,6
Hotel	16,1	—	9,0	15,1	—	17,9	5,6	5,6	12,3
Kfz	5,3	0,8	2,2	0,5	2,4	3,2	1,3	5,4	4,2
Wohnen	1,1	21,6	2,9	—	41,0	17,7	—	—	3,4
Industrie (Lager, Hallen) ²	4,1	2,0	0,7	0,1	0,0	1,2	0,8	1,2	2,6
Freizeit	0,7	—	—	—	—	—	6,0	0,3	0,8
Andere	1,4	0,7	1,1	0,1	—	2,5	1,1	4,8	1,7

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Wohnen	1,4	10,4	2,2	—	29,5	1,6	—	—	14,6
Industrie (Lager, Hallen) ³	4,0	1,4	13,7	31,2	100,0	11,1	13,3	24,4	6,0
Büro	5,2	2,4	8,6	1,2	27,8	3,9	6,2	2,3	5,9
Kfz	4,3	0,0	9,0	27,1	23,1	0,0	10,0	4,1	5,1
Handel / Gastronomie	6,9	1,7	11,9	0,0	100,0	0,1	0,8	1,6	4,8
Freizeit	0,1	—	—	—	—	—	0,0	0,0	0,1
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	4,3	1,3	0,0	1,2	—	0,0	0,0	4,3	3,6
Vermietungsquote	95,2	96,1	92,2	98,9	70,5	97,5	98,1	97,7	94,9

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	21,2	0,5	0,0	0,3	1,9	0,0	—	0,5
2024	2,3	4,8	4,1	0,0	18,7	16,9	0,8	3,0	3,3
2025	10,1	4,7	20,5	2,7	22,5	0,9	15,9	12,1	11,3
2026	13,3	9,2	11,8	3,7	—	8,2	21,2	11,9	12,2
2027	9,6	2,1	26,3	2,0	—	5,1	17,1	12,3	11,1
2028	11,9	53,1	7,6	—	—	10,0	19,6	9,0	11,1
2029	6,9	2,7	4,3	9,9	—	1,2	10,7	8,4	6,8
2030	6,8	—	0,2	4,7	50,5	31,9	1,8	6,2	7,4
2031	7,4	—	0,1	0,5	1,6	—	3,0	0,8	4,4
2032	6,2	—	24,7	—	—	—	—	10,7	7,4
2033	1,9	2,3	—	4,6	—	3,3	3,9	0,9	1,9
2034+	23,6	—	—	71,9	6,5	20,8	5,9	24,8	22,6

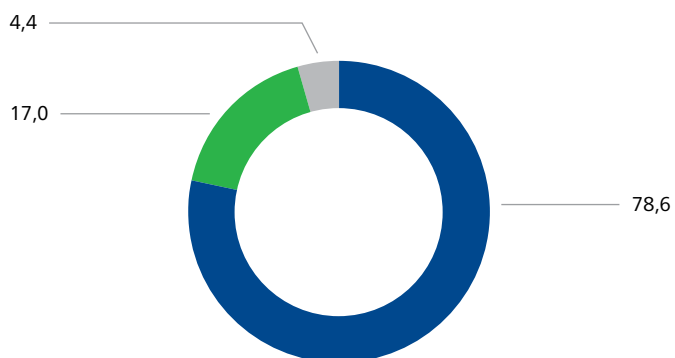
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

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

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

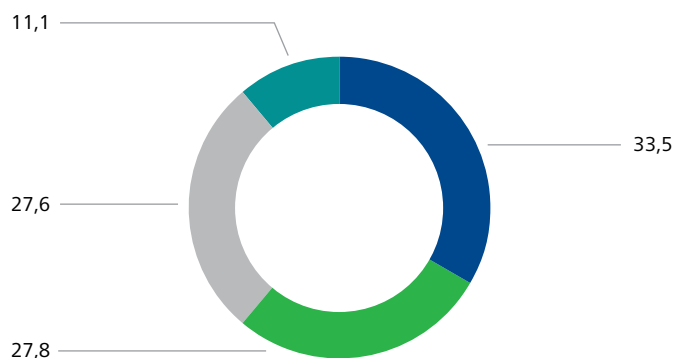
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.499,1 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 15,2 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 16.466,3 Mio.

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Kasse / Termingelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder	110,0	—	2,64 %
Termingelder	425,5	—	4,24 %
UIN-Fonds Nr. 554	1.963,6	2,52 %	—

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

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

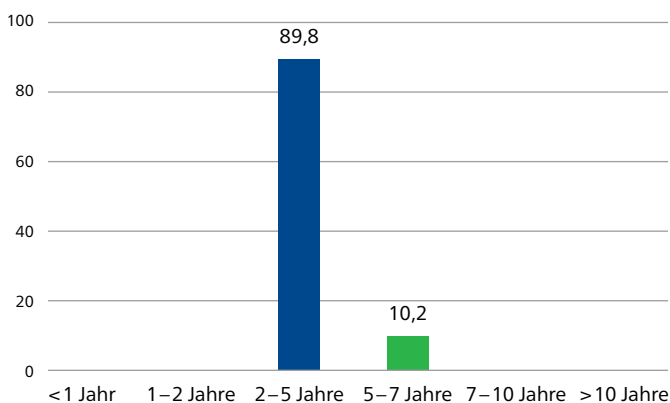
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	339.545	0,1
EUR-Kredite (Inland)	15.759	2,3
GBP-Kredite ²	204.015	1,4
Summe³	559.319	3,8

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2024 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 180.828, 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 %)
GBP	1.287,18	0,01
PLN	5.999,49	0,04
SEK	2.935,14	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 Anteilpreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar. Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement über-

wacht. 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 Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können oder das Risiko von Verkäufen zur Liquiditätsbeschaffung zu einem ungünstigen Marktzeitpunkt.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland 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 Großteil 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 %
I. Immobilien (s. Seite 23–26)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	102.500.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	643.784.563,60	8.236.613.181,03		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	158.600.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	595.884.234,07		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	643.784.563,60		9.093.597.415,10	55,23
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 27–30)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	283.200.728,64	4.065.687.614,76		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	424.419.641,97		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	283.200.728,64		4.490.107.256,73	27,27
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 16, 32)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	82.396.271,45	535.443.056,67		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	1.963.610.500,67		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	82.396.271,45		2.499.053.557,34	15,18
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 33)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	18.347.386,20	111.934.183,63		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	95.358.705,74	815.531.997,47		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	929.692,01	10.870.614,36		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 33)				
4. Anschaffungsnebenkosten		139.045.724,53		
• bei Immobilien	117.488.915,91			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	21.556.808,62			
(davon in Fremdwährung)	12.065.477,17			
5. Andere		225.171.027,88		
(davon in Fremdwährung)	4.545.107,06			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	131.246.368,17		1.302.553.547,87	7,26
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			17.385.311.777,04	104,94
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 17, 33)				
1. Krediten		–262.837.545,08		
(davon in Fremdwährung)	–80.187.545,08			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–10.283.908,56		
(davon in Fremdwährung)	–253.920,98			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–133.700.210,15		
(davon in Fremdwährung)	–31.812.268,40			
4. anderen Gründen		–66.616.006,50		
(davon in Fremdwährung)	–3.852.741,14			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–116.106.475,60		–473.437.670,29	–2,23
II. Rückstellungen (s. Seite 34)			–445.553.661,84	
(davon in Fremdwährung)	–13.064.348,70			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–13.064.348,70		–445.553.661,84	–2,71
Summe Schulden I.–II.			–918.991.332,13	–4,94
C Fondsvermögen (netto)			16.466.320.444,91	100,00

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

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 30.9.2024¹

Britisches Pfund	GBP 0,8318	Schwedische Krone	SEK 11,3115
Polnischer Zloty	PLN 4,2810		

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen veränderte sich durch den Verkauf von einem Objekt, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 31 bzw. Seite 23 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 945,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 428,9 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 44,9 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.079,9 Mio. und entspricht damit 6,6% des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank durch den Rückgang der Position „Sonstige Vermögensgegenstände Andere“.

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 17 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

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

Der Rückgang der „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungen aus der Immobilie „CityQuartier DomAquaree“.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 17 zu entnehmen.

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs-/Gründungsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,4}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau-/Erbniebrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-XI)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
1	10117 Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G		B (65), H/G, H, K, I, A, F	8/2012	1998	3.491	21.681	21.681	—	■	■					■	—	3,3	6,75	5,60	5.430	1.322	—	—	0	6.587 6.417	43,5 43,5	167.000 168.000	167.500	167.500.000,00	1,02		1	
2	10787 Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	G		H (100), K, A	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■					■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	0	— —	46,0 45,0	225.000 219.000	222.000	222.000.000,00	1,35		2	
3	10178 Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G		H (42), B (32), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■					■	—	5,4	—	—	—	—	—	—	0	21.593 21.345	55,5 55,5	475.000 470.000	472.500	472.500.000,00	2,87		3	
4	10179 Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	G		H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■						—	0,0	—	—	—	—	—	—	0	— —	51,5 51,5	26.700 25.500	26.100	26.100.000,00	0,16		4	
5	10369 Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	G		H (99), A, K	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■					■	—	0,0	7,61	7,25	6.153	1.457	319	703	2	— —	44,5 44,5	118.000 117.000	117.500	117.500.000,00	0,71		5	
6	10243 Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G		B (96), K, I, A	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■					■	—	0,0	5,53	6,30	4.467	1.067	—	—	0	— —	58,5 58,5	184.000 184.000	184.000	184.000.000,00	1,12		6	
7	53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 2, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	G		B (88), K, I, A	3/2019	2023	5.864	33.961	33.961	—	■	■						—	1,3	19,26	13,27	14.272	4.991	802	16.958	4	10.116 10.118	69,3 69,3	234.000 240.000	237.000	237.000.000,00	1,44		7	
8	52349 Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G		H/G (91), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.879	17.879	—	■	■						—	5,5	5,62	8,29	4.436	1.183	233	1.258	3	3.563 3.523	40,5 40,5	41.900 39.600	40.750	40.750.000,00	0,25		8	
9	40479 Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	G		H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■						—	0,8	2,34	6,52	1.764	579	—	—	0	— —	44,5 44,5	43.600 42.500	43.050	43.050.000,00	0,26		9	
10	40474 Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“	G		B (88), K, A, I	12/2022	2022	8.722	27.678	27.678	—	■	■						—	0,0	19,44	7,95	16.233	3.207	806	17.590	9	— —	68,3 68,3	218.000 219.000	218.500	218.500.000,00	1,33		10	
11	40219 Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G		B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2003	2.987	12.564	12.564	—	■	■						—	3,5	2,25	5,03	1.659	593	—	—	0	3.001 2.813	48,5 48,5	49.400 51.300	50.350	50.350.000,00	0,31		11	
12	40468 Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	G		B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.371	14.371	—	■	■						—	29,4	3,41	6,32	2.713	701	—	—	0	3.258 3.395	55,5 55,5	54.500 54.800	54.650	54.650.000,00	0,33		12	
13	73728 Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	G		H/G (58), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.930	22.930	—	■	■						—	9,0	5,74	6,77	4.335	1.409	220	264	1	6.016 5.893	47,5 47,5	92.400 88.900	90.650	90.650.000,00	0,55		13	
14	60314 Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G		H (93), K, A	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■					■	—	0,0	2,03	4,61	490	1.544	—	—	0	— —	50,5 50,5	55.800 55.300	55.550	55.550.000,00	0,34		14	
15	20095 Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G		H (100), K	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■						—	0,0	2,40	5,89	1.722	679	—	—	0	— —	47,5 47,5	55.200 53.900	54.550	54.550.000,00	0,33		15	
16	20095 Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G		B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/ 1993	6.505	30.391	30.072	319	■	■						—	1,6	—	—	—	—	—	—	—	0	7.782 7.769	175.000 178.000	176.500	176.500.000,00	1,07		16	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs-/ Gründungsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau-/ Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
17	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	G	B (70), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	—	■	■					■	22,49	2,3	—	—	—	—	—	—	0	18.114 18.063	57,5 57,5	431.000 422.000	426.500	426.500.000,00	2,59	17		
18	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	G	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	—	■	■					■	—	0,0	3,95	7,46	2.460	1.494	165	2.043	6	— —	55,0 55,0	56.300 56.500	56.400	56.400.000,00	0,34	18		
19	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „Ericus-Contor“	G	B (86), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.958	18.958	—	■	■					■	—	28,6	10,49	5,83	8.279	2.208	437	5.946	6	6.398 6.408	57,5 57,5	156.000 154.000	155.000	155.000.000,00	0,94	19		
20	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	G	H/G (67), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.634	28.455	5.179	■	■					■	—	0,9	9,72	5,79	7.672	2.052	—	—	0	10.761 10.785	35,5 35,5	171.000 174.000	172.500	172.500.000,00	1,05	20		
21	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	G	B (69), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	—	■	■					■	—	3,1	4,47	6,00	3.517	958	—	—	0	4.364 4.590	56,5 56,5	104.000 104.000	104.000	104.000.000,00	0,63	21		
22	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	G	H/G (78), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.626	11.626	—	■	■					■	—	0,1	3,67	6,09	2.825	844	—	—	0	3.280 3.280	43,5 43,5	63.600 61.900	62.750	62.750.000,00	0,38	22		
23	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	G	I (82), B, K	7/2012	2004/2006/ 2011	92.538	56.945	56.945	—	■	■					■	—	0,0	4,01	7,19	2.571	1.434	—	—	0	— —	32,5 32,5	81.100 80.300	80.700	80.700.000,00	0,49	23		
24	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	G	H/G (77), F, K, B, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.022	40.022	—	■	■	■				■	—	4,5	—	—	—	—	—	—	—	0	11.676 11.524	40,5 40,5	181.000 180.000	180.500	180.500.000,00	1,10	24	
25	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	G	I (89), B, A	12/2014	1992/ 2013–2014	106.666	63.873	63.873	—	■	■					■	—	0,0	3,97	7,12	2.555	1.419	111	133	1	— —	34,5 34,5	78.100 78.500	78.300	78.300.000,00	0,48	25		
26	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	G	H/G (94), K, A	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	—	■	■					■	—	100,0	2,93	7,12	2.314	618	39	47	1	— —	— —	24.100 24.100	24.100	24.100.000,00	0,15	26		
27	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	G	H/G (91), B, I, A	7/2014	1972/2009/ 2014	941	23.337	23.337	—	■	■					■	—	1,0	12,63	7,33	7.613	5.020	133	160	1	8.828 9.065	55,5 55,5	173.000 176.000	174.500	174.500.000,00	1,06	27		
28	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	G	H/G (79), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.119	43.562	38.750	4.812	■	■					■	—	9,9	7,48	4,14	5.367	2.114	—	—	0	11.521 11.493	30,5 30,5	158.000 171.000	164.500	164.500.000,00	1,00	28		
29	50667	Köln, Herzogstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, Perlenpfuhl 39, Schildergasse 56–58, „HERZOG“	B	■	—	7/2023	—	1.216	—	—	■	■					■	—	—	1,31	2,05	—	1.307	54	1.165	9	— —	— —	— —	50.923	50.922.500,00	0,31	29		
30	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gg	B (83), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■					■	—	0,1	5,97	7,60	4.060	1.905	248	396	2	4.981 4.980	60,5 60,5	106.000 105.000	105.500	105.500.000,00	0,64	30		
31	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G	B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■					■	—	7,8	5,00	4,76	3.750	1.245	—	—	0	9.443 9.447	54,5 54,5	241.000 236.000	238.500	238.500.000,00	1,45	31		
32	81541	München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G	B (86), K, H/G, A, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.153	32.153	—	■	■					■	—	6,6	14,24	4,33	9.622	4.621	577	9.373	7	10.968 10.966	66,5 66,5	298.000 298.000	298.000	298.000.000,00	1,81	32		
33	80639	München, Birketweg 28–30, Friedheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G	B (71), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.344	37.344	—	■	■					■	—	3,2	7,76	5,81	4.798	2.966	65	346	1	9.583 9.640	59,5 59,5	223.000 227.000	225.000	225.000.000,00	1,37	33		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²				Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
34	81675 München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G		B (90), K, I, H/G, A	12/2011 7/2012	1967/2011 1978/2012	8.324	21.332	21.332	–	■							–	13,8	5,19	5,03	3.753	1.437	–	–	0	7.059 7.077	57,5 57,5	173.000 174.000	173.500	173.500.000,00	1,05	34		
35	80539 München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G		B (84), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.764	19.075	689	■	■						–	6,9	6,83	4,65	5.168	1.667	–	–	0	10.155 10.203	42,5 42,5	241.000 241.000	241.000	241.000.000,00	1,46	35		
36	81667 München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G		H (99), A, K	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	44,5 39,5	167.000 178.000	172.500	172.500.000,00	1,05	36	
37	81667 München, Rosenheimer Straße 112–114	G		B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	–	■						■	–	0,0	4,13	6,76	2.346	1.787	173	2.003	5	–	65,0 65,0	73.800 73.800	73.800	73.800.000,00	0,45	37		
38	80331 München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G		B (92), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	–	■	■	■					–	0,0	1,67	5,11	1.281	391	–	–	0	2.500 2.483	46,3 46,3	65.200 65.500	65.350	65.350.000,00	0,40	38		
39	90763 Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G		H/G (92), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■						–	0,0	2,39	6,04	1.509	880	–	–	0	1.734 1.662	54,5 64,5	39.100 38.800	38.950	38.950.000,00	0,24	39		
40	49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	G		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	–	■							–	0,0	1,77	5,31	1.266	506	–	–	0	1.800 1.909	44,5 44,5	31.100 32.700	31.900	31.900.000,00	0,19	40		
41	70173 Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G		H/G (47), B, A, F, I	10/2014	1846/ 1948–1949/ 2008–2011	2.456	7.416	7.416	–	■	■						–	0,5	2,12	6,57	1.690	428	45	53	1	2.064 2.044	39,5 39,5	36.000 37.900	36.950	36.950.000,00	0,22	41		
42	70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G		B (69), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	–	■	■					■	–	11,5	10,00	7,18	6.900	3.096	–	–	0	8.237 8.221	58,5 58,5	169.000 170.000	169.500	169.500.000,00	1,03	42		
43	70597 Stuttgart, Löffelstraße 38, 40, „DOC I & DOC II“	G		B (79), K, F, H/G, A, I	7/2022 8/2024	1989/2024	21.724	46.577	46.577	–	■	■					■	–	0,0	24,92	9,44	17.160	7.763	566	23.589	10	–	–	–	254.329	254.328.617,43	1,54	43		
44	89073 Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	G		H/G (85), B, K	2/2013	1958/ 1977/1981/ 2000/2001	1.736	9.901	9.901	–	■	■						–	4,1	2,65	6,57	2.102	548	–	–	0	–	46,5 46,5	38.900 40.000	39.450	39.450.000,00	0,24	44		
Frankreich																																			
45	92400 Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	G		H (100), K	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	–	■	■						–	0,0	5,80	4,75	1.680	4.121	243	340	2	–	50,8 50,8	108.000 110.000	109.000	109.000.000,00	0,66	45		
46	59800 Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	Gg		B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■						–	1,2	2,27	4,90	780	1.489	–	–	0	3.327 3.283	64,8 64,8	53.600 52.600	53.100	53.100.000,00	0,32	46		
47	75008 Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Haussmann“	B	■	–	9/2021	1927	1.715	–	–	–	■	■						–	–	9,90	4,19	7.239	2.666	413	7.762	7	–	–	–	210.000	210.000.000,00	1,28	47		
48	75008 Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43 / 51, rue de Londres, „Grand Central“	G		B (95), H/G, A, K	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	–	■	■					■	–	0,0	13,09	3,78	4.843	8.244	626	3.381	3	–	65,5 65,5	434.000 428.000	431.000	431.000.000,00	2,62	48		
49	75001 Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G		B (87), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■						–	0,0	4,73	2,48	2.637	2.090	197	2.089	4	–	63,5 63,5	181.000 177.000	179.000	179.000.000,00	1,09	49		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs-/ Gründungsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug								Erbbau-/ Erbnießbrauchrecht	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																		
Irland																																		
50	Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	G		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	–	■	■				■	–	0,0	5,93	4,35	1.157	4.776	276	553	2	–	62,8	180.000	180.500	180.500.000,00	1,10	50		
Niederlande																																		
51	1097 HL Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“	W		W (71), H/G, K	6/2023	2023	6.928	22.265	6.056	16.209	■	■				–	1,2	4,01	1,53	102	3.903	169	3.509	9	5,262	68,8	103.000	102.500	102.500.000,00	0,62	51			
52	1082 MA Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	B	■	–	8/2021	–	4.186	–	–	–	■	■	■			28,66	–	3,09	1,69	42	3.048	120	2.462	7	–	–	–	334.962	334.961.734,07	2,03	52			
53	1016 ED Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G		B (92), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.894	14.894	–	■	■				57,41	7,3	10,35	7,30	8.651	1.697	435	4.505	4	5,403	54,5	123.000	123.500	123.500.000,00	0,75	53			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																		
Großbritannien																																		
54	Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	G		H (100)	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	–	■	■				■	–	0,0	3,54	5,06	145	3.394	204	1.949	5	4,700	58,0	82.592	82.592	82.591.969,22	0,50	54		
55	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G		B (83), H/G, K, I, A	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■				■	–	11,3	4,41	6,11	2.914	1.497	110	–	0	4,692	55,5	72.734	71.712	71.711.949,99	0,44	55		
56	London EC1A 4AB, 160 Aldersgate Street	G		B (99), A, K	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■				■	–	0,0	14,95	7,10	10.532	4.417	871	4.633	3	–	62,5	264.487	259.678	259.677.807,17	1,58	56		
57	London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde by Staycity Aldgate East London“	G		H (100)	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	–	■	■				■	–	0,0	5,37	8,61	3.172	2.202	258	3.783	7	–	57,3	58.067	57.887	57.886.511,18	0,35	57		
58	London EC2M 7EB, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	G		B (99), I, K, A	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■				■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	0	9,253	48,8	170.714	171.916	171.916.326,04	1,04	58		
Polen																																		
59	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	G		B (80), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.194	16.194	–	■	■	■			■	–	3,9	1,32	2,78	33	1.292	0	–	0	2,767	60,5	33.800	34.500	34.500.000,00	0,21	59		
60	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	G		B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	–	■	■	■			■	–	8,2	1,96	2,81	37	1.919	0	–	0	3,994	60,5	43.500	44.350	44.350.000,00	0,27	60		
61	91–002 Lodz, ul. Drewnowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	G		H/G (89), F, A, B, I	10/2012	1872/1877/1890/1891/1912/2006	256.021	104.995	104.995	–	■	■	■	82,28		■	–	0,7	6,20	1,41	113	6.089	0	2	0	35,091	41,5	503.000	502.500	502.500.000,00	3,05	61		
62	00–831 Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	G		H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	–	■	■				■	–	0,0	1,30	3,09	9	1.287	55	427	4	–	53,5	38.300	38.850	38.850.000,00	0,24	62		
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																										9.093.597.415,10	55,23							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbniebrauchrecht	Teiligentumsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-XI)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
63	1077 WW	„UIR Beethovenstrasse GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 36-62, Christian Neefstrasse 2-30, „AkzoNobel HQ“	MeB G	B (86), K, A, I	10/2012 3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—	■	■		100,00	32.360.556,94	EUR 38.350.000,00	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	60,5 60,5	120.000 116.000	118.000	83.503.508,33	0,51		63
64	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, George Gershwinlaan 101-103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	MeB G	H (100), K	6/2011 12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■		100,00	17.144.075,06	EUR 23.400.000,00	—	—	0,0	16,35	2,03	12	1.000	—	—	8	0	—	—	—	46,5 46,5	60.200 58.600	59.400	39.530.888,44	0,24		64		
65	10179	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Berlin, Grunerstrasse 20, „ALEXA“	MeB G	H/G (84), K, A, I, F, B	2/2010 (91,00 %) 8/2019 (9,00 %) 2/2010	2007	26.572	57.989	57.989	—	■	■		100,00	252.010.978,63		—	—	2,0	16,35	5,28	12.451	3.899	—	—	8	0	—	—	—	24.259 24.780	42,5 42,5	420.000 432.000	426.000	426.738.378,94	2,59		65	
66	60311	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Frankfurt / Main, Große Gallusstrasse 10, 12, 14, Junghofstrasse 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	MeB G	B (89), H/G, K, I, A	6/2018 6/2018	2023	1.892	25.231	25.231	—	■	■		94,90	249.592.501,07	EUR 3.457.083,13	—	0,1	0,0	8,09	2,99	178	7.913	418	4.742	—	—	4	—	—	11.995 12.060	69,3 69,3	320.000 323.000	321.500	294.072.605,53	1,79		66	
67	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Strasse 30-44, Hopfenstrasse, „Quer PASSAGE“	MeB G	H/G (74), B, K, I, A	8/2007 8/2007	2000/2006	5.034	15.361	15.361	—	■	■		100,00	2.462.622,01	EUR 21.650.000,00	—	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.530 3.578	36,5 36,5	48.700 50.700	49.700	34.140.972,45	0,21		67
68	67061	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	MeB G	H/G (89), A, K, I	6/2008 (94,80 %) 1/2014 (5,10 %) 9/2024 (0,00 %) 6/2008	2009/2010	51.458	41.457	41.457	—	■	■		100,00	126.659.313,51		—	—	10,9	0,60	1,96	448	152	8	9	0	—	—	—	—	—	11.854 11.415	45,5 45,5	164.000 164.000	164.000	169.838.558,30	1,03	I	68
69	81671	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Strasse 1, 3, Rosenheimer Strasse 145, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	MiB B	■	3/2021 8/2021	1940/1960	22.514	—	—	—	■	■	49,40	49,40	403.189.818,31		—	—	—	13,93	0,48	41	1.555	65	1.152	7	—	—	—	—	—	—	—	—	381.606	201.291.977,89	1,22	II, III	69
70	81671	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Strasse 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“	MiB G	B (87), I, K	3/2021 8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	—	■	■	49,40	49,40	245.543.408,38		—	—	0,0	9,56	0,44	50	948	42	685	7	—	—	—	—	—	46,5 46,5	244.000 243.000	243.500	128.865.133,37	0,78	II, IV	70	
71	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Strasse 15, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	MiB G	K (100)	3/2021 8/2021	1972	4.548	0	0	—	■	■	49,40	49,40	61.222.886,80		—	—	0,0	0,23	0,46	30	197	9	155	7	—	—	—	—	—	60,0 60,0	49.200 43.500	46.350	28.133.348,58	0,17	II, V	71	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²				Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
72	81829	MeB G		H/G (54), B, H, K, I, W, A	7/2000 7/2000	2005/2018	42.351	121.621	116.504	5.117	■ ■		100,00	356.117.959,04		■	—	4,5	1,16	0,26	—	1.162	50	341	3	37.879 37.988	42,5 42,5	640.000 653.000	646.500	652.038.245,44	3,96			72		
73	1120	MeB G		B (78), K, H/G, I, A	10/2012 10/2012	2008	11.255	49.306	49.306	—	■ ■		99,99	125.823.699,35		■	—	6,5	2,98	2,00	25	2.954	—	—	0	8.519 8.370	53,5 53,5	149.000 153.000	151.000	153.129.248,68	0,93			73		
74		MiB			3/2021								50,00	81.423,38																					VI	74
75		MeB			11/2009								100,00	146.851,91																					VI, VII	75
76		MeB			9/2024								100,00	23.008,19																					VI	76
Belgien																																				
77	1000	MeB G		H (100), K	3/2001 3/2001	1989	2.821	23.365	23.365	—	■ ■ ■		99,99	68.863.221,81			—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44,5 44,5	74.200 71.900	73.050	77.250.685,94	0,47			77	
Finnland																																				
78	00100	MeB G		H/G (52), B (44), I, A, K	12/2019 12/2019	1898/1989/ 1998	2.083	8.261	8.261	—	■ ■		100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00	■	46,72	3,7	—	—	—	—	—	—	—	—	5.085 4.762	55,5 55,3	123.000 121.000	122.000	—	—	VIII	78		
79	00100	MeB G		B (90), H/G, I, K	12/2013 12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■ ■		100,00	53.765.113,23		■	—	0,0	2,42	3,27	127	2.294	—	—	0	—	58,5 58,5	102.000 106.000	104.000	104.163.651,90	0,63			79		
80	00980	MeB W		W (98), K	3/2021 3/2021	2023	1.501	10.538	—	10.538	■ ■		100,00	68.069.989,69			—	10,1	0,16	0,25	160	—	—	113	7	3.070 3.043	69,0 69,0	66.000 62.200	64.100	—	—	IX	80			
81		MeB			12/2019								100,00	84.200.972,90																					VI	81
82		MeB			1/2021								100,00	73.839.116,47																					VI	82
Frankreich																																				
83	92400	MeB G		B (98), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■ ■		100,00	34.376.098,16	EUR 53.833.208,60		—	54,0	0,47	0,47	16	450	19	305	7	7.927 7.378	26,5 26,5	114.000 107.000	110.500	63.480.028,47	0,39			83		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	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 verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR			in %				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																								
Frankreich																																								
84	75116	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	MeB G	B (79), H/G, W, K, I, A	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.239	34.875	6.364	■	■		100,00	376.152.813,40	EUR 187.500.000,00	■	—	3,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.299 27.774	45,0 45,0	684.000 677.000	680.500	498.722.117,26	3,03		84
Irland																																								
85	a)	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	MiB G	B (97), K, H/G, I	12/2019 1/2020	2024	5.760	9.996	9.996	—	■	■		100,00	284.170.671,79			—	73,6	6,31 4,78	7,61 4,99	152 3.105	6.155 1.675	259 —	4.644 2.788	5 6	—	—	—	—	6,014 5,787	69,8 69,8	96.500 94.900	95.700	312.150.667,00	1,90	X	85 a)		
	b)	Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	W	W (96), H/G, K	4/2021	2024	16.000	31.111	2.574	28.537		■						—	31,8	5,79	2,76	3.541	2.245	—	4.050	7	—	—	—	—	11.760 11.764	69,5 69,8	208.000 212.000	210.000	2.000.000,00	0,01		b)		
Italien																																								
86	20121	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand Mailand, Piazza San Fedele 1–3, „San Fedele“	MiB G	B (42), A (37), H/G	8/2023 2/2024	1950/2023	1.550	14.673	14.673	—	■	■		100,00	93.228,97		■	—	0,0	2,20 6,32	1,05 3,02	105 4.208	2.097 2.109	92 —	2.073 6.212	10 8	—	—	—	—	—	59,8 59,8	209.000 210.000	209.500	236.702.326,00	1,44		86		
87		„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	MeB		3/2009									100,00	93.228,97				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.000,00	0,00	VI	87		
Luxemburg																																								
88	1855	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	MeB G	B (48), H/G (25), K, I, A	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.571	9.571	—	■	■		100,00	28.591.427,24	EUR 23.376.000,00	■	—	5,5	0,57 —	1,15 —	14 —	553 —	— —	— —	0 1	—	—	—	—	3,997 4,197	53,5 53,5	80.500 82.600	81.550	56.910.282,81	0,35		88		
89	1246	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2a, „K2 Forte“	MeB G	B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■		100,00	29.800.211,77	EUR 24.297.000,00	■	—	1,2	0,61 —	1,14 —	15 —	590 —	— —	— —	0 —	—	—	—	—	4,177 4,352	53,5 53,5	84.800 87.800	86.300	60.208.171,22	0,37		89		
Österreich																																								
90	1020	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	MeB G	B (84), K, I, A	12/2009 12/2009	2009	12.258	24.534	24.534	—	■	■		100,00	45.805.736,83		■	—	2,6	2,35 —	3,20 —	510 —	1.836 —	— —	— —	0 —	—	—	—	—	4,992 4,874	54,5 54,5	95.000 93.000	94.000	96.808.348,82	0,59		90		
Spanien																																								
91	50021	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, Travesia de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	MiB G	H/G (97), F, I, B, A	5/2020 5/2020	2008/2012	217.024	120.122	120.122	—	■	■	■	50,00	22.442.460,62	EUR 65.000.000,00	■	51,98	3,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,917 27,897	46,5 46,5	448.000 442.000	445.000	—	—	XI	91	
92		„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa	MiB		5/2020									50,00	86.672.364,54				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66.087.336,18	0,40	VI	92		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Großbritannien																																								
93		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham“	MeB G	B (99), H/G, A	4/2021 5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	—	■	■	50,00	50,00	249.808.903,35		■	25,03 —	0,0	2,63 3,89	0,63 0,79	50 —	2.583 3.888	128 —	1.763 2.785	7 7	—	—	—	—	—	—	66,5 66,5	495.311 494.109	494.710	117.459.061,39	0,71		93	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug								Erbbau-/ Erbnießbrauchrecht	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		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																		
Schweden																																		
94	169 79 „UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	MeB G		B (96), K, H/G	1/2016 3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	—	■	■	100,00	72.919.687,77	SEK 1.078.650.000,00	■	—	0,0	2,33	0,10	27	2.304	164	331	2	—	57,5 57,5	265.217 268.753	266.985	165.741.667,26	1,01	94		
Tschechien																																		
95	11000 „Palladium Praha s.r.o.“, Prag Prag, Na Poříčí 1079 / 3 a, „Palladium“	MeB G		H/G (77), B, K, A, I	3/2015 (90,00 %) 2/2016 (10,00 %) 3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.267	59.267	—	■	■	100,00	213.927.713,99	EUR 269.310.000,00	■	—	1,6	7,09	1,24	24	7.068	—	—	0	37.481 37.425	42,5 42,5	608.000 591.000	599.500	300.814.362,98	1,83	95		
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										4.490.107.256,73	27,27							
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										13.583.704.671,83	82,50							

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Angabe erfolgt nach Nutzfläche.

² Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

³ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

⁴ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁵ Bilanzielles Eigenkapital.

⁶ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁷ Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

⁸ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,10 % rechtlich; 0,00 % wirtschaftlich) (siehe Lfd. Nr. 76).

II Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 74).

III Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.

IV Umbenennung der Immobilie „RF 360“ in „Anzinger 13“. Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.

V Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.

VI Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

VII Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Deutschland.

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

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

X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg (0,00000333 %) (siehe Lfd. Nr. 75).

XI Indirekte Beteiligung über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 92).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

W = Mietwohngrundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–III)
Ankäufe / Gründungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
68	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg (Ankauf Minderheitsanteile)	—	9/2024	—	—	0,00	I, II
76	„Unilmmo: Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	9/2024	—	—	100,00	III
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	Dieburg, „Fiege Mega-Center“	Logistik	9/2024	98.898	109,0		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	—	9/2024	—	—	100,00	III

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Ankauf Minderheitsanteile durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

II Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,10 % rechtlich; 0,00 % wirtschaftlich) (siehe Lfd. Nr. 76).

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	13.583.704.671,83	82,50

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				535.443.056,67	3,25
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	0,00	2.529,90	44.255,36	1.963.610.500,67	11,93
Zwischensumme				2.499.053.557,34	15,18

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2024 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	18.347.386,20		111.934.183,63	0,68
davon Betriebskostenvorlagen		81.329.685,57		
davon Mietforderungen		20.754.171,48		
davon Forderungen an Fremdverwalter		9.297.378,46		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	95.358.705,74		815.531.997,47	4,95
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	929.692,01		10.870.614,36	0,07
4. Anschaffungsnebenkosten			139.045.724,53	0,84
• bei Immobilien		117.488.915,91		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	12.065.477,17	21.556.808,62		
5. Andere	4.545.107,06		225.171.027,88	0,72
(davon in Fremdwährung)				
davon Ankaufsvorlaufkosten		82.610.844,32		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		719.646,70		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		16.720.101,03		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.332.559,47		
davon aus Sicherungsgeschäften		320.629,58		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-262.837.545,08	-1,60
(davon in Fremdwährung)	-80.187.545,08			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-253.920,98		-10.283.908,56	-0,06
davon für Ankäufe		-10.013.095,29		
davon Sicherheitseinbehalte		-270.813,27		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-31.812.268,40		-133.700.210,15	-0,81
davon Vorauszahlungen von Mieten		-26.085.661,98		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-81.832.355,82		
davon aus Barkautionen		-12.385.710,23		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-423.237,07		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-3.852.741,14		-66.616.006,50	0,24
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-23.846.399,57		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-4.679.358,76		
davon aus Anteilscheingeschäften		-7.644.581,94		
davon sonstige Verbindlichkeiten		99.989.635,17		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			-445.553.661,84	-2,71
(davon in Fremdwährung)	-13.064.348,70			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-327.682.131,87		
davon für Einkommensteuern		-2.990.849,22		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-48.742.826,63		
davon für Erwerbskosten		-25.113.994,23		
davon für Instandhaltungen		-36.571.409,41		
davon Verkaufskosten		-1.598.769,44		
davon für externe Verwalter		-8.717.829,96		
davon Prozesskosten		-1.121.992,24		
davon sonstige Rückstellungen		-1.171.538,76		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			383.562.215,74	2,32
Fondsvermögen (netto)			16.466.320.444,91	100,00
Anteilwert (EUR)				95,71
Umlaufende Anteile (Stück)				172.052.665

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	617.000.000,00	710.538.052,68	732.969.565,70	-22.431.513,02
SEK	2.935.000.000,00	258.789.145,15	259.883.402,12	-1.094.256,97
Sicherungsgeschäfte gesamt		969.327.197,83	992.852.967,82	-23.525.769,99

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	0,00	18.881.611,55
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	0,00	18.881.611,55

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
—	—	—	—	—
Summe	—	—	—	—

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	392.000.000,00	-15.256.213,13	-12.520.244,53	-2.735.968,60
SEK	1.110.000.000,00	-3.625.398,42	-2.290.980,36	-1.334.418,06
Summe	1.502.000.000,00	-18.881.611,55	-14.811.224,89	-4.070.386,66

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	76.948.705,14
DZ BANK AG	74.788.004,46
Goldman Sachs International	303.146.342,19
J.P. Morgan Securities plc	20.029.219,10
Merrill Lynch International Bank Ltd.	27.467.367,00
Morgan Stanley & Co. International	74.954.491,92
Société Générale	246.342.654,38

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	0,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	95,71
Umlaufende Anteile (Stück)	172.052.665

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: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	1	Irland	3	Polen	4
Deutschland	52	Italien	1	Schweden	1
Finland	3	Luxemburg	2	Spanien	1
Frankreich	7	Niederlande	5	Tschechien	1
Großbritannien	6	Österreich	2		

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

Große Gallusstraße 10, 12, 14,
Jungthofstraße 5, 7, 9, 11,
Neue Schlesingergasse 10,
Frankfurt / Main

„AkzoNobel HQ“, Amsterdam

„EKLA Business“, Lille

„Manufaktura“, Lodz

„Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“, Bonn

„DOC I & DOC II“, Stuttgart

„Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“,
Hamburg

„Neue Balan Haus 27“, München

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

www.union-investment.de/realestate

