

UniImmo: Global

Halbjahresbericht zum 30.9.2023



Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555

ISIN: DE0009805556

Kennzahlen zum		30.9.2023		31.3.2023
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.703,1 Mio.	EUR	3.721,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	4.400,2 Mio.	EUR	4.546,7 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	2.349,5 Mio.	EUR	2.527,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	2.050,7 Mio.	EUR	2.018,9 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		25		26
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		37 ³		37 ³
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR	328,8 Mio.	EUR	287,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	435,1 Mio.	EUR	322,8 Mio.
Freie Liquidität	EUR	106,3 Mio.	EUR	35,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		25,4%		24,4%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		92,8%		93,1%
Ausgabepreis	EUR	51,23	EUR	51,83
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	48,79	EUR	49,36
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁵		—		4 ⁶
Verkäufe ⁵		1		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	24,3 Mio. ⁷	EUR	-74,6 Mio. ⁸
Ausschüttungsstichtag		—		15.6.2023
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	0,90
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,1800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,0450

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

⁵ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 32. Inklusiv Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁶ Bei einem Ankauf handelte es sich um den Zukauf zu einem bereits im Portfolio befindlichen Objekt. Es wurde eine kleine Teilfläche erworben, bei der der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben wurde.

⁷ Zeitraum 1.4.2023–30.9.2023.

⁸ Zeitraum 1.4.2022–31.3.2023.

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

Halbjahresbericht¹

des Unilmmo: Global zum 30. September 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	14
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	18
1.7 Portfoliostruktur Kredite	19
1.8 Devisenkurssicherung	19
1.9 Risikobericht	20
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	22
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	22
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	26
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	32
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	33
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	36
4 Anhang	37
III Sonstiges	39
1 Organe	39
2 Investitionsstandorte	42

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

Titelfoto: Wijchen, Bijsterhuizen 5034, „Wijchen, Stellar Portfolio“ (Niederlande)

¹ Zeitraum 1.4.2023–30.9.2023

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

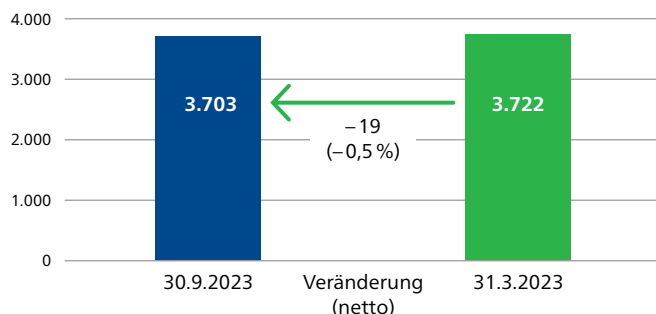
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2022–9 / 2023	1,4
10 / 2021–9 / 2022	1,2

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Freie Liquidität	106,3
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	2,9
Gesamtliquidität	435,1
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	11,7

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien und Grundstücke	53
Anzahl Ländermärkte	15
• davon Anteil Europa (in %)	45,9

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

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

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld hat sich die breite Streuung des Portfolios des Unilmmo: Global bewährt. Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2023 / 2024 weist der Fonds mit 62 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die internationalen Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt in Europa und den USA auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist unser für die Zukunft gut aufgestellter global investierender Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen.

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

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

Der Unilmmo: Global verfügt grundsätzlich über ein breit diversifiziertes Portfolio über viele Länder und Städte hinweg sowie aktuell über eine sehr gute Vermietungsquote.

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

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

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

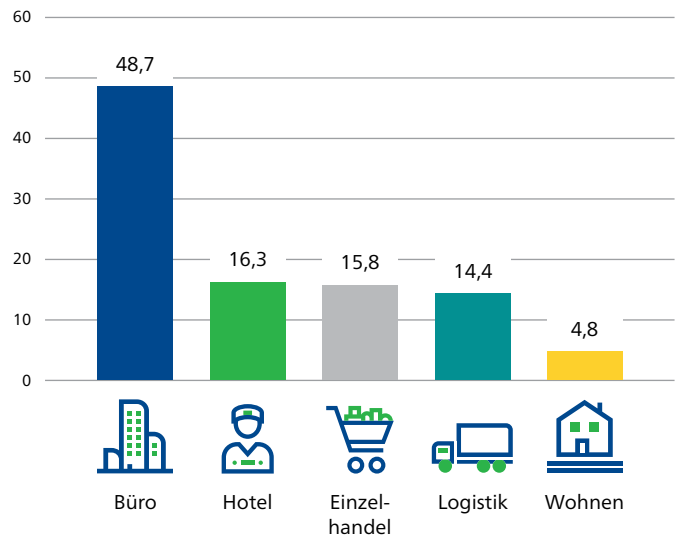
Die Wirtschaft in den USA ist weiterhin resilient, während die Konjunktur im Euro-Raum schwächelt. China hat erste Stabilisierungsmaßnahmen beschlossen, der Konjunkturmotor stottert aber weiterhin. Entsprechend haben die

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.	
Verkäufe	
Büro	1
Gesamt	1
Verkaufspreis in Mio. EUR	222,2

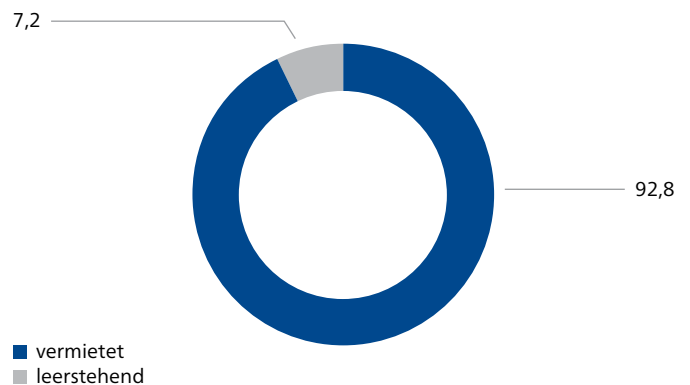
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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

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

Nachhaltigkeit

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

und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

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

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

Hamburg, im November 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

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

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

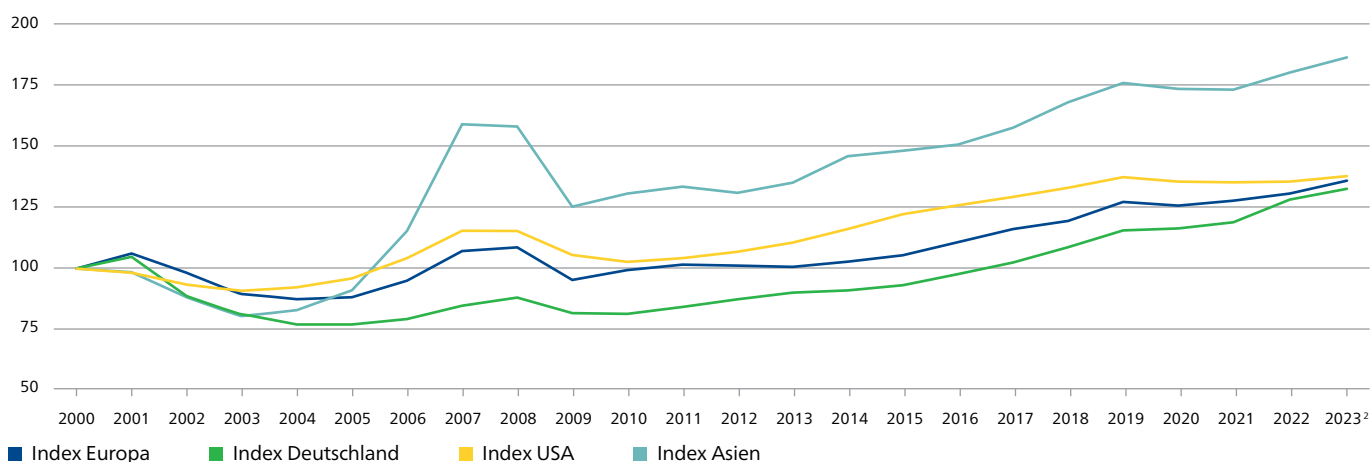
Deutsche Büromärkte

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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2023.

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

Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

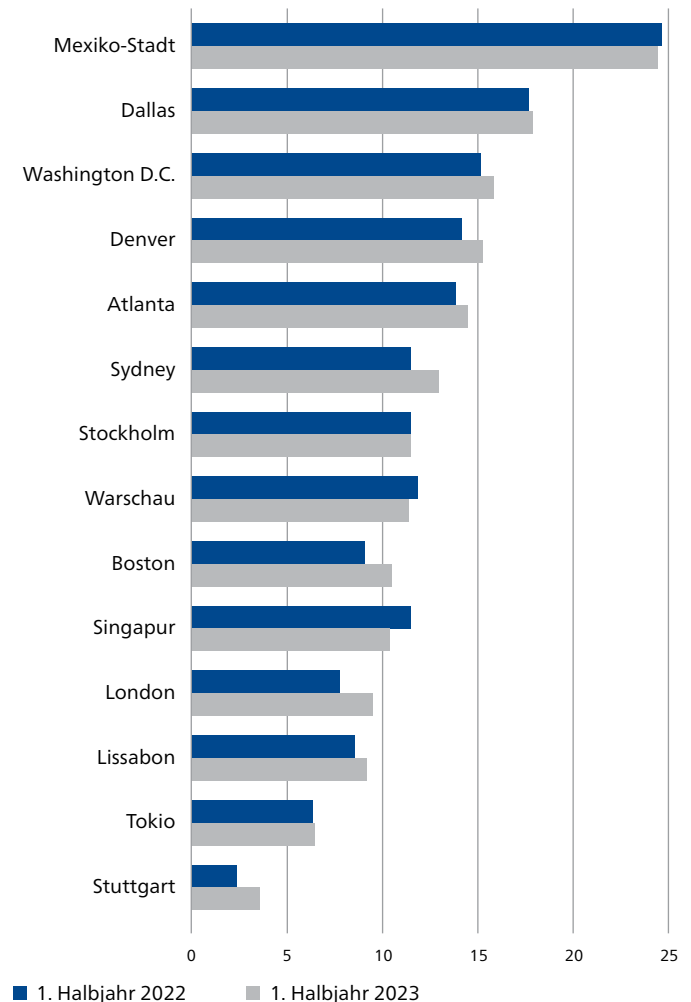
Nach einer bereits erfreulichen Entwicklung im Jahr 2022 wurden auch im ersten Halbjahr 2023 steigende Übernachtungszahlen und Hotelzimmerauslastungsraten auf den deutschen Hotelmärkten registriert. Die Zimmerpreise stiegen im Jahresvergleich sehr stark und erreichten flächen-deckend neue Rekordniveaus.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

Außereuropäische Immobilienmärkte

Trotz eines sehr robusten Arbeitsmarktes hat sich die Nachfrage nach Büroflächen in den USA nach einem relativ guten Jahresauftakt 2023 abgeschwächt. Daher ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die elf wichtigsten US-Büromärkte im Jahresvergleich um 170 Basispunkte gestiegen. Aber aufgrund der noch immer hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten in zentralen Lagen haben die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht angezogen. Neben Miami (Florida / USA) zeigten beispielsweise auch Dallas (Texas / USA) und Atlanta (Georgia / USA) ein merkliches Mietpreiswachstum.

Auf dem Büromarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) konnte trotz weiterer Neubaufächen aufgrund einer hohen Nachfrage zur Jahresmitte 2023 eine leicht rückläufige Leerstandsrate beobachtet werden. Dementsprechend stiegen auch die Spitzenmieten im Zwölf-Monats-Vergleich um 4,5%.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Global (in %)



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

Auf dem Büromarkt in Tokio (Japan) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen insbesondere seit dem Jahresanfang 2023 deutlich verbessert. Vor diesem Hintergrund zeigte sich die Leerstandsrate in den zurückliegenden zwölf Monaten trotz einiger Bürofertigstellungen äußerst stabil. Mit einem Wert von 6,5% lag sie am Ende des zweiten Quartals 2023 nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Trotz der sich zuletzt verbesserten Nachfrage wurde im ersten Halbjahr 2023 ein moderater Rückgang der Spitzenmieten registriert, da das im weiteren Jahresverlauf erwartete hohe Fertigstellungsvolumen das Potenzial für Mietpreissteigerungen begrenzte.

In Sydney (Australien) war die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Halbjahr 2023 gedämpft, da viele große Unternehmen ihre Büroflächen weiter konsolidierten und noch immer viele Büromitarbeitende das Homeoffice nutzten. Weil zusätzlich zahlreiche neue Büroflächen fertiggestellt wurden, stieg die Leerstandsrate auf Jahressicht spürbar an und lag Ende Juni 2023 bei 13,2%. Dennoch wurde in Sydney im Zwölf-Monats-Vergleich ein Anstieg der Spitzenmiete um 5,3% registriert, da die Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys weiterhin höher war als das Angebot.

Im südostasiatischen Stadtstaat Singapur hat die Büroflächennachfrage seit Mitte des Jahres 2022 spürbar zugenommen. Da das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen in den letzten Quartalen vergleichsweise gering war, lässt sich bereits seit Anfang des Jahres 2022 ein kontinuierlicher Rückgang der Leerstandsrate beobachten. Am Ende des zweiten Quartals 2023 lag die Leerstandsrate in Singapur bei 10,4%. Die Spitzenmieten sind seit Jahresbeginn um 1,1% gestiegen.

Immobilien-Investitionsmärkte

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

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2023 bei EUR 50,7 Mrd. Somit ist es im Jahresvergleich um 56,0% zurückgegangen. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 8,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 58,5%.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der ersten Jahreshälfte 2023 bei EUR 87,9 Mrd. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 entsprach dies einem Rückgang um 54,7%.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 EUR 45,7 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich entsprach dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 25,8%.

Ausblick

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

Geld- und Kapitalmarkt

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

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

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index mussten US-Staatsanleihen einen Verlust von 4,3% hinnehmen. Europäische Papiere gaben etwas weniger nach und verloren, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,5%.

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

1.2 Portfoliostrategie

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

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

Erzielung von höheren Erträgen dar. Für diese Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

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

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

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrags innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsmöglichkeiten zu nutzen. In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomietträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

Der Unilmmo: Global verfügt insgesamt über solide Voraussetzungen, um stabil auch durch die aktuell herausfordernde Marktphase zu kommen und anschließend wieder an Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen zu partizipieren.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 32) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Global hat aktuell drei Immobilienentwicklungen im Bestand, ein Wohnprojekt in Finnland, eines in den Niederlanden sowie ein Einzelhandelsprojekt in New York (USA). In Helsinki (Finnland) entsteht ein 33-stöckiger Wohnturm in sehr zentraler Lage des Bezirks Vuosaari, direkt an der gleichnamigen Metro-Station und dem Columbus Shopping-Center. Der Standort zeichnet sich neben einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch durch die unmittelbare Nähe zu Natur- und Naherholungsgebieten sowie zum Strand aus. Das Wohnprojekt in Amsterdam Nord (Niederlande) umfasst vier Gebäude mit insgesamt 173 Wohnungen. Jedes wurde von einem anderen Architekten entworfen und steht darum für sich selbst. Die vier Gebäude sind durch eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden. Sie entsprechen den neuesten energetischen Regularien und sind nahezu energieneutral. In New York (USA) führt Union Investment an einem im Jahr 2018 erworbenen Einzelhandelsobjekt Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Flächen durch.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das Bürogebäude „West-Park“ in Zürich verkauft. Die im Jahr 2002 fertiggestellte Immobilie in der Pfingstweidstrasse 60, 60b zählte seit 2009 zum Portfolio des Unilmmo: Global. U. a. aufgrund der positiven Entwicklung des Schweizer Franken im Vergleich zum Euro konnte das Bürogebäude mit einem Plus von rund 100 % gegenüber dem damaligen Kaufpreis veräußert werden.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Utrecht, „Stellar Utrecht“	23.230
Mexiko-Stadt, „Torre Mayor“	11.836
Mexiko-Stadt, „Dos Patios“	4.143
Denver (Colorado), „The Triangle Building“	2.528
Konstanz, „LAGO“	2.347
Lissabon, „Torre Oriente“	2.085
Weitere Vermietungserfolge	25.005
Gesamt	71.174

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
9	Amsterdam, „Urban Villas“	Wohnen	7/2022	50,7		Q4/2024	
23	New York City (New York), 412 West 14th Street	Einzelhandel	3/2018	63,4		Q2/2024	
39	Helsinki, „Atlas“	Wohnen	10/2021	63,9	100,00	Q4/2024	I

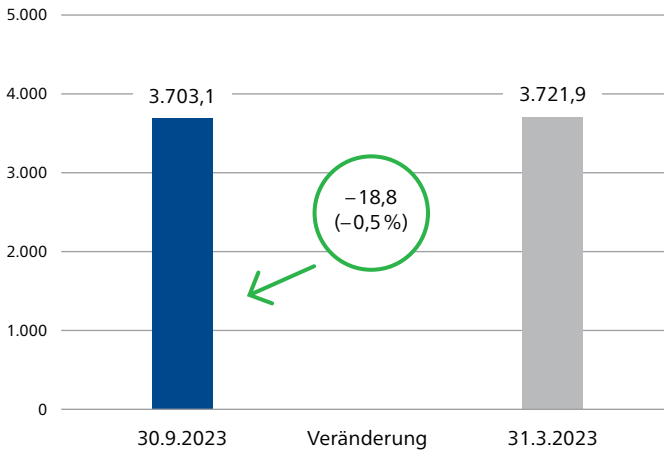
¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

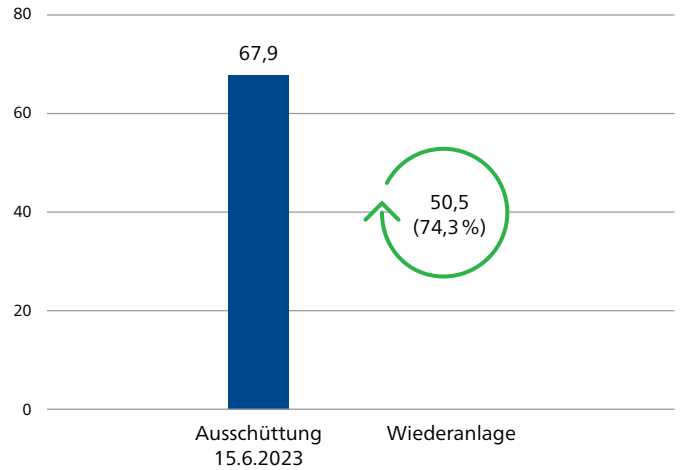
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

1.4 Fondsvermögen (netto)

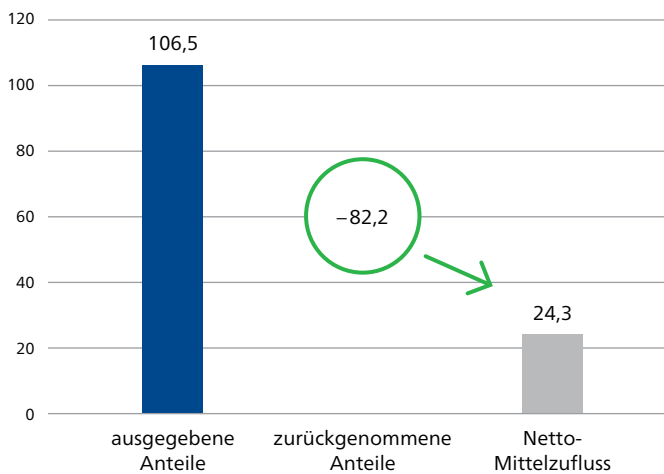
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



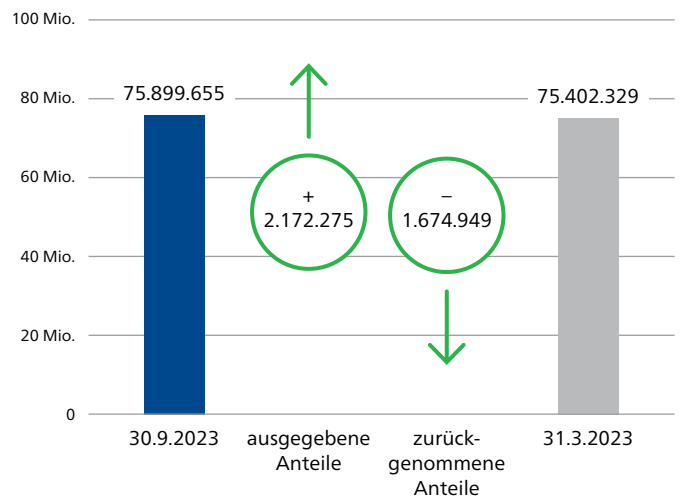
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

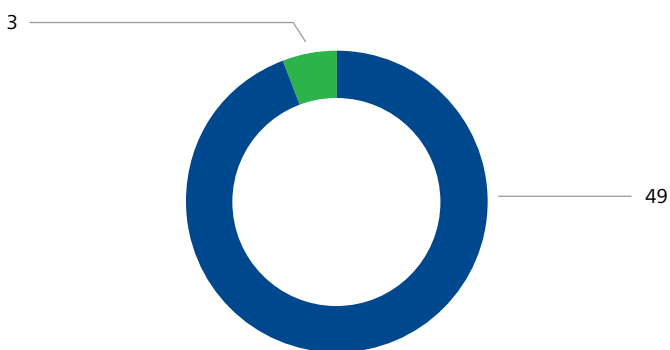


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.149.787
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	92,8

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



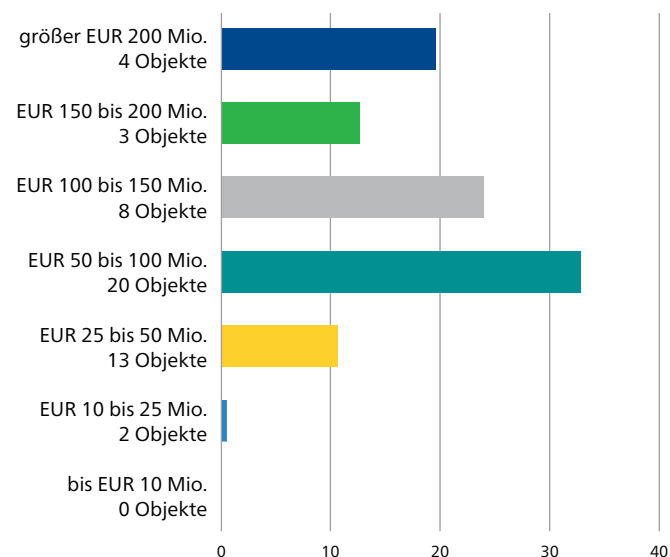
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	84,45
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.672

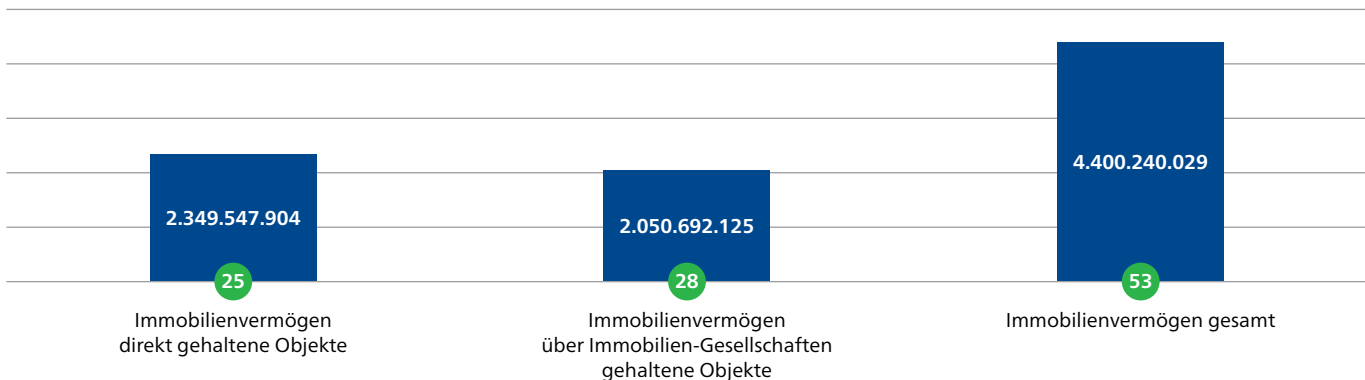
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Grundstücke zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

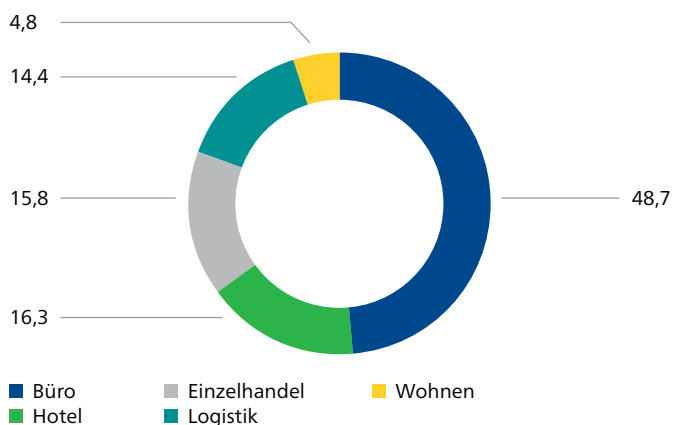
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte¹



- in EUR
- Anzahl

¹ Inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke.

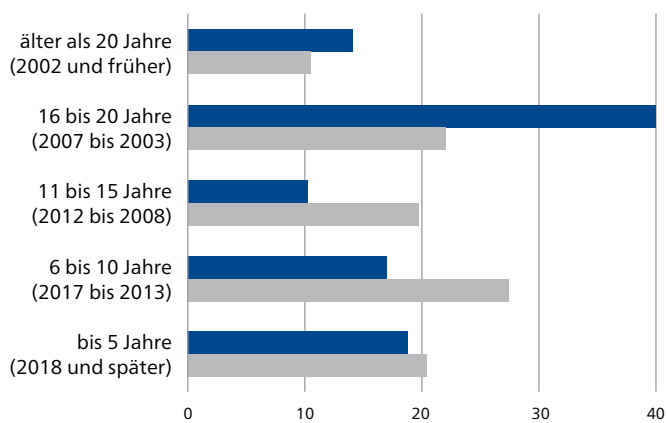
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.144,3 Mio.
Hotel	718,7 Mio.
Einzelhandel	693,5 Mio.
Logistik	634,1 Mio.
Wohnen	209,6 Mio.
Gesamt	4.400,2 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region / Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
München	112,3	2,5
Rhein-Main	149,0	3,4
Rhein-Ruhr	62,1	1,4
Stuttgart	122,0	2,8
Sonstige deutsche Städte	438,2	10,0
Deutschland gesamt	883,6	20,1
Australien	147,9	3,4
Finnland	63,9	1,4
Großbritannien	298,6	6,8
Japan	54,9	1,2
Mexiko	342,5	7,8
Niederlande	310,4	7,1
Österreich	38,8	0,9
Polen	105,8	2,4
Portugal	77,8	1,8
Schweden	67,2	1,5
Singapur	246,4	5,6
Südkorea	72,2	1,6
Türkei	175,0	4,0
USA	1.515,2	34,4
Ausland gesamt	3.516,6	79,9
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.400,2	100,0

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Flächenveränderungen in den Immobilien ergeben.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	16,0	57,7	91,4	13,3	67,1	49,5	53,4
Handel / Gastronomie	25,0	0,5	5,3	—	5,4	41,7	18,0
Hotel	20,1	41,5	—	—	15,2	—	11,4
Industrie (Lager, Hallen) ²	30,5	—	0,7	85,2	0,0	4,9	10,4
Kfz	6,7	0,3	1,6	1,5	3,6	1,7	3,0
Wohnen	0,1	—	—	—	7,8	—	2,6
Freizeit	1,0	—	—	—	0,8	1,5	0,8
Andere	0,5	—	1,0	—	0,0	0,7	0,4

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote							
Büro	1,3	0,0	26,7	0,0	7,9	11,8	11,2
Wohnen	0,0	—	—	—	8,7	—	8,6
Kfz	3,6	0,0	0,0	0,0	4,1	12,0	4,7
Handel / Gastronomie	0,8	0,0	12,5	—	1,2	4,0	3,2
Industrie (Lager, Hallen) ³	0,1	—	16,2	0,0	49,8	1,4	0,4
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	—	0,0
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	3,0	—	19,3	—	1,2	3,5	6,0
Vermietungsquote	99,3	100,0	74,6	100,0	93,5	92,1	92,8

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutsch- land	Groß- britannien	Mexiko	Nieder- lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	1,8	—	3,7	0,0	1,4
2023	0,9	—	0,8	15,4	21,5	14,9	12,1
2024	7,8	—	13,7	—	16,3	24,7	14,7
2025	9,6	—	10,1	—	21,0	20,7	15,2
2026	11,5	—	22,1	—	3,0	12,2	8,4
2027	18,0	58,5	7,5	19,7	1,3	13,0	13,5
2028	1,1	—	9,9	—	1,5	7,8	3,7
2029	10,7	—	17,9	—	3,1	1,8	5,1
2030	0,0	30,5	11,7	—	0,3	1,6	4,0
2031	0,2	—	—	—	7,3	0,4	2,6
2032	0,9	—	—	—	3,7	—	1,4
2033+	39,3	10,9	4,4	64,8	17,4	2,9	18,0

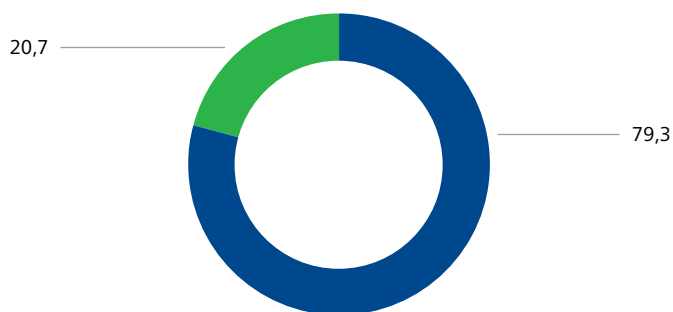
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 544 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Global verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Global optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Global kostenneutral.

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

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



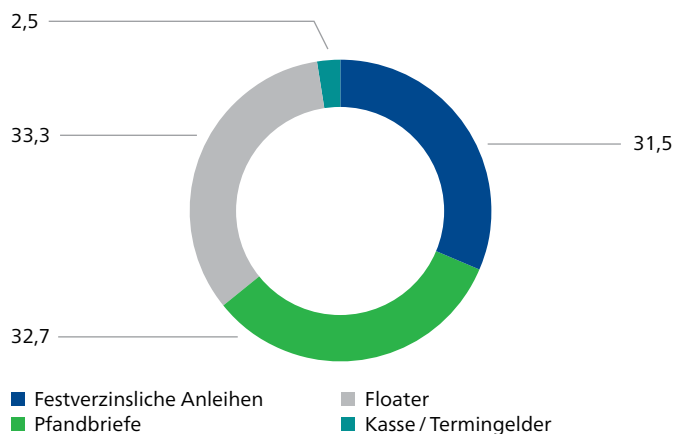
100 % = EUR 435,1 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 11,7 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 3.703,1 Mio.

■ Täglich fällige Gelder
 ■ UIN-Fonds Nr. 544

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	344,8	—	1,00 %
UIN-Fonds Nr. 544	90,3	1,30 %	—

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen ■ Floater
 ■ Pfandbriefe ■ Kasse / Termingelder

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite^{1 2} (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	—	—
EUR-Kredite (Inland)	195.000	4,4
GBP-Kredite ³	125.706	2,9
SEK-Kredite ³	26.805	0,6
USD-Kredite ³	768.108	17,5
Summe⁴	1.115.619	25,4

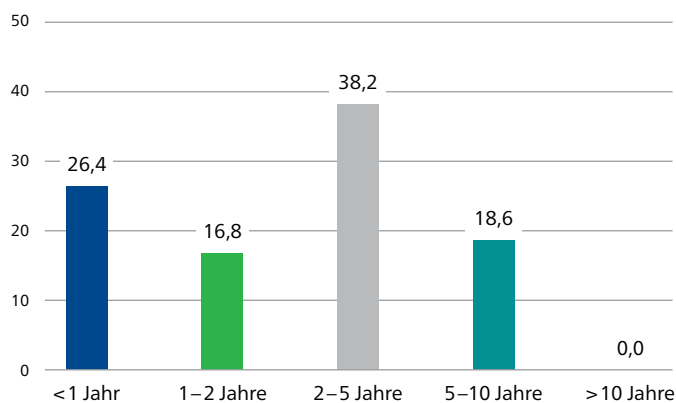
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

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

³ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 29.9.2023 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 185.245, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
AUD	2.539,5	0,07
CHF	-4.343,7	-0,12
GBP	1.015,2	0,03
JPY	1.289,0	0,03
KRW	2.026,5	0,05
MXN	-1.302,2	-0,04
PLN	-453,1	-0,01
SEK	62,1	0,00
SGD	-2.199,5	-0,06
USD	782,2	0,02

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen.

Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 26–27)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.507.823.555,38	2.235.523.555,38		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	63.370.942,04	114.024.348,55		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.571.194.497,42		2.349.547.903,93	63,44
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 28–31)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	594.204.059,01	1.305.819.482,55		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	110.682.290,23	161.926.078,91		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	704.886.349,24		1.467.745.561,46	39,64
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 18, 33)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	72.333.799,52	344.807.458,17		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	90.268.616,30		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	72.333.799,52		435.076.074,47	11,75
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 34)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	24.163.015,45	30.929.351,64		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	364.428.558,92	533.353.716,59		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	4.680,19	236.902,41		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 34)				
4. Anschaffungsnebenkosten		45.964.393,71		
• bei Immobilien	36.151.667,35			
(davon in Fremdwährung)	16.285.249,76			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	9.812.726,36			
(davon in Fremdwährung)	4.006.056,27			
5. Andere		32.231.484,09		
(davon in Fremdwährung)	2.670.176,62			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	411.557.737,21		642.715.848,44	17,36
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.895.085.388,30	132,19

B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 19, 34)				
1. Krediten		–973.833.250,42		
(davon in Fremdwährung)	–778.833.250,42			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–150.259,32		
(davon in Fremdwährung)	–93.624,22			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–46.792.746,22		
(davon in Fremdwährung)	–42.651.810,75			
4. anderen Gründen		–33.716.875,10		
(davon in Fremdwährung)	–2.063.829,32			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–823.642.514,71		–1.054.493.131,06	–28,48
II. Rückstellungen (s. Seite 35)			–137.468.808,19	
(davon in Fremdwährung)	–101.295.549,44			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–101.295.549,44		–137.468.808,19	–3,71
Summe Schulden I.–II.			–1.191.961.939,25	–32,19
C Fondsvermögen (netto)			3.703.123.449,05	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 29.9.2023.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 29.9.2023 ¹			
Australischer Dollar	AUD 1,6397	Polnischer Zloty	PLN 4,6205
Britisches Pfund	GBP 0,8671	Schwedische Krone	SEK 11,4999
Japanischer Yen	JPY 157,9537	Schweizer Franken	CHF 0,9682
Kanadischer Dollar	CAD 1,4310	Singapur-Dollar	SGD 1,4446
Koreanische Won	KRW 1.428,2631	US-Dollar	USD 1,0586
Mexikanischer Peso	MXN 18,3950		

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 sank durch einen Verkauf im Berichtszeitraum.

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Nähere Angaben zu der Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 28 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 224,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die Mindestliquidität, EUR 95,4 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 8,7 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.9 „Liquiditätsrisiken“. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 106,3 Mio. und entspricht damit 2,87 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank. Dies lag vor allem an der Reduzierung der Forderungen aus Devisenkurssicherungsgeschäften um EUR 29,3 Mio.

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

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

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

Verbindlichkeiten

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

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

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

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaurecht / Erbbaubrauchrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Deutschland																																						
1	60549	Frankfurt / Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport“	G	H	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	—	■	■					■	—	0,0	4,03	7,33	2.951	1.078	201	1.743	5	—	54,5	63.400	63.300	63.350	63.350.000,00	1,71		1			
2	34117	Kassel, Obere Königsstraße 30	G	H/G (86), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	—	■	■					■	—	0,2	—	—	—	—	—	—	—	2.162	53,5	39.800	40.700	40.250	40.250.000,00	1,09		2			
3	67590	Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen“	G	I (95), B	5/2018	2018/2019	100.919	62.984	62.984	—	■	■					■	—	0,0	4,18	7,70	2.781	1.402	212	2.292	6	—	45,5	83.700	87.600	85.650	85.650.000,00	2,31		3			
4	80807	München, Ingolstädter Straße 44, „Hampton by Hilton Munich City North“	G	H	4/2022	2022	3.266	10.255	10.255	—	■	■						—	0,0	3,56	6,27	2.042	1.518	179	3.052	10	—	58,5	57.200	56.400	56.800	56.800.000,00	1,53		4			
5	80807	München, Ingolstädter Straße 46, „Holiday Inn Express München Nord“	G	H	4/2022	2022	3.304	9.557	9.557	—	■	■						—	0,0	3,52	6,30	2.011	1.507	177	3.016	10	—	58,5	56.200	54.800	55.500	55.500.000,00	1,50		5			
6	90574	Roßtal, Ellwanger Straße, „Buchschwabach Logistik“	G	I (87), B, A	6/2020	2021	149.758	80.750	80.750	—	■	■						—	0,0	6,01	8,15	3.352	2.656	300	4.731	8	—	48,0	82.800	84.100	83.450	83.450.000,00	2,25		6			
7	70563	Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17 / 1, 18, „STEP 6“	G	B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.784	32.784	—	■	■						■	41,0	1,0	—	—	—	—	—	—	—	6.557	48,5	121.000	123.000	122.000	122.000.000,00	3,29		7		
Niederlande																																						
8	1432	Aalsmeer, Zwitterlandstraat 1, 3, „Stellar Aalsmeer“	G	I (85), B, K	6/2021	2022	34.530	22.964	22.964	—	■	■						—	0,0	1,54	3,88	32	1.506	74	1.312	9	—	48,5	44.800	45.200	45.000	45.000.000,00	1,21		8			
9	1025	Amsterdam, Elzenhagensingel / G.J. Scheurleerweg, „Urban Villas“	B	■	7/2022	—	3.205	—	—	—	■	■	■					—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	50.655	50.655.156,52	1,37		9			
10	2651	Berkel en Rodenrijs, Marconisingel 5, Zeppelinstraat 16, „Fource“	G	I (91), B	12/2019	2020	93.261	53.451	53.451	—	■	■						■	—	0,0	2,49	3,50	65	2.424	124	1.572	7	—	47,5	74.500	76.600	75.550	75.550.000,00	2,04		10		
11	3542	Utrecht, Kantonaleweg 1, „Stellar Utrecht“	G	I (87), B, K	1/2022	2023	36.210	23.230	23.230	—	■	■							—	0,0	1,18	4,01	44	1.137	59	993	8	—	49,5	38.500	38.600	38.550	38.550.000,00	1,04		11		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
Großbritannien																																						
12		Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn / Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	G	H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	—	■	■						■	48,9	0,0	3,07	6,97	1.961	1.110	171	1.567	6	2.337	52,5	44.170	45.439	44.805	44.804.520,82	1,21		12		
13		London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	G	B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■	■						■	53,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	53,5	196.056	194.903	195.479	195.479.183,49	5,28		13		
Mexiko																																						
14	06500	Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	G	B (89), H/G, A, I, K	9/2006	1995/1996	3.470	28.292	28.292	—	■	■							53,8	29,0	0,91	0,89	458	451	40	—	—	8.111	42,5	91.536	91.064	91.300	91.299.829,97	2,47		14		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche										Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																			
Polen																																			
15	02-672	Warschau, Domaniewska 39a, „Horizon Plaza“	G	B (79), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.277	37.277	—	■	■	■				—	19,7	1,64	1,58	41	1.600	—	—	—	5.403 5.157	56,5 56,5	62.700 60.500	61.600	61.600.000,00	1,66	15			
Singapur																																			
16	238-466	Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	G	B (96), H/G, K	8/2007	1885/ 2008	13.646	14.371	14.371	—	■	■		48,60			—	6,7	—	—	—	—	—	—	11.136 11.051	53,5 53,5	247.127 245.743	246.435	246.434.999,31	6,65	16				
Südkorea																																			
17	17501	Anseong, Ihyeonbaeti-gil, Yangseong-myeon 42-12, „West Anseong Logistics Center“	G	I (97), B	10/2021	2017	42.904	55.409	55.409	—	■	■					—	0,0	5,18	7,10	3.541	1.643	254	4.195	—	—	43,5 44,0	72.816 71.604	72.210	72.210.085,10	1,95	17			
USA																																			
18	75201	Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	G	B (90), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	41.888	41.888	—	■	■		93,56		■	41,4	7,9	4,51	2,08	60	4.446	301	1.285	4	22.336 18.501	54,5 54,5	245.607 256.943	251.275	251.275.269,21	6,79	18			
19	80202	Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building“	G	B (94), K, H/G, I	5/2017	2015	2.496	21.227	21.227	—	■	■				■	50,5	6,4	3,37	2,32	31	3.342	218	1.213	5	8.693 8.355	61,5 61,5	144.531 143.586	144.058	144.058.190,06	3,89	19			
20	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	G	B	6/2008	2007	27.397	17.163	17.163	—	■	■				■	40,5	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	44,5 44,5	67.164 72.643	69.904	69.903.646,33	1,89	20			
21	94025	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	G	B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■				■	39,7	0,0	1,70	2,90	26	1.678	118	315	4	4.177 4.307	49,5 49,5	73.304 74.343	73.824	73.823.918,38	1,99	21			
22	10006	New York City (New York), 133 Greenwich Street, „Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“	G	H	12/2016 1/2023	2016	577	13.792	13.792	—	■	■				■	79,1	0,0	6,82	3,37	562	6.253	456	2.287	4	— —	52,5 52,5	122.804 123.748	123.276	123.276.024,93	3,33	22			
23	10014	New York City (New York), 412 West 14th Street	B	■ —	3/2018	1900/ 2018	1.439	—	—	—	■	■		22,13			75,7	—	2,29	3,29	45	2.247	144	1.006	5	— —	— —	— —	63.369	63.369.192,03	1,71	23			
24	97201	Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	G	H	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	—	■	■				■	61,1	0,0	3,01	2,21	11	2.996	189	1.461	6	— —	54,5 54,5	99.188 102.022	100.605	100.604.572,08	2,72	24			
25	20003	Washington D.C. (District of Columbia), 221 Tingey St SE, „Thompson Hotel Washington DC“	G	H	1/2020	2020	1.167	12.320	12.320	—	■	■				■	59,9	0,0	6,59	5,81	3.294	3.295	382	4.126	7	— —	55,5 56,5	92.953 96.354	94.653	94.653.315,70	2,56	25			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																										2.349.547.903,93		63,44							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
26	48282	„UI Emsdetten L8 GmbH“, Hamburg Emsdetten, Gutenbergstraße 1, „Garbe-Logistikportfolio Emsdetten“	MeB G	I (95), B, A	2/2020 2/2020	2002/ 2016	32.223	33.232	33.232	—				89,90	8.271.524,97	EUR 12.370.000,00		—	0,0	0,56	1,64	46	512	28	407	7	—	34,8 41,8	33.100 36.300	34.700	20.365.541,85	0,55	26		
27	47906	„UI Kempen L1 GmbH“, Hamburg Kempen, Industriering Ost 93, „Garbe-Logistikportfolio Kempen“	MeB G	I (98), B	2/2020 2/2020	2018	92.456	22.395	22.395	—				89,90	4.556.852,99	EUR 14.959.147,75		—	0,0	1,15	1,67	93	1.055	57	838	7	—	45,3 45,3	69.100 69.100	69.100	46.462.959,27	1,26	27		
28	78462	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“	MeB G	H/G (75), K, F, I, A, W, B	11/2004 (73,99%) 5/2012 (1,00%) 8/2014 (0,01%) 10/2020 (2,00%) 11/2004	2004	16.145	29.533	28.779	754	■	■		77,00	87.371.056,93		■	—	0,8	0,40	0,44	1	403	—	71	—	16.050 16.019	40,5 40,5	321.000 312.000	316.500	246.327.838,94	6,65	28		
29	04435	„UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG“, Hamburg Leipzig, Hans-Wittwer-Straße 6, „Leipzig-Schkeuditz WCC“	MeB G	I (76), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	36.509	24.346	24.346	—	■	■	■	89,90	19.629.175,98	EUR 18.720.000,00		—	4,0	0,66 1,55	1,69 3,51	53 1.548	607	33 77	489 1.058	8 7	—	33,0 33,5	44.100 44.100	44.100	25.556.644,98	0,69	29		
30	6604 LZ	„Bijsterhuizen GmbH & Co. KG“, Hamburg Wijchen, Bijsterhuizen 5034, „Wijchen, Stellar Portfolio“	MeB G	I (88), B, K	1/2021 2/2021	2022	59.538	36.812	36.812	—	■	■		100,00	21.919.388,53	EUR 20.100.000,00	■	—	0,0	0,89 1,13	2,08 2,29	32	860 1.133	45 59	685 925	8 8	—	48,5 48,5	50.900 47.900	49.400	32.207.057,28	0,87	30		
31		„Torre Oriente GmbH & Co. KG“, Hamburg	MiB		11/2021									100,00	51.061.855,16			—	—	—	—	—	—	—	—	9				51.243.788,68	1,38	I, II	31		
32		„Torre Oriente LP GmbH“, Hamburg	MeB		11/2021									100,00	36.261,51			—	—	—	—	—	—	—	—	9				36.188,02	0,00	I	32		
33		„Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg	MeB		7/2015									100,00	621.367,20			—	—	—	—	—	—	—	—	—				627.676,11	0,02	I, III	33		
Niederlande																																			
34	1349 AE	„72. Logimac Logistic Grundbesitz B.V.“, Amsterdam Almere, Fort Blauwkapel Weg, „Garbe-Logistikportfolio Almere“	MeB G	I (73), B (27)	5/2021 5/2021	2021	53.335	33.981	33.981	—	■			100,00	16.285.089,47	EUR 22.910.000,00		—	0,0	1,38	3,27	74	1.304	69	1.122	9	—	47,5 47,5	52.500 50.100	51.300	29.337.341,83	0,79	34		
Österreich																																			
35	1100	„QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG“, Wien Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, „QBC 3“	MeB G	B (91), H/G, K, I	12/2017 12/2017	2017	1.090	8.271	8.271	—	■	■		100,00	24.900.480,42		■	—	0,0	1,07 0,84	3,20 2,15	64	1.009 835	54 42	450 355	5 4	1.701 1.691	63,5 64,3	38.200 39.400	38.800	40.170.208,58	1,09	35		
Portugal																																			
36	1500	„Torre Oriente, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon Lissabon, Avenida do Colégio Militar 37 F, „Torre Oriente“	MeB G	B (95), H/G, I	12/2009 12/2009	2009	83.756	27.597	27.597	—	■	■	15,22	100,00	68.175.553,33	EUR 24.500.000,00	■	—	4,0	1,37	0,00	16	1.356	—	—	—	5.302 5.368	55,5 55,5	78.300 77.200	77.750	—	—	IV	36	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
Australien																																						
37	2000	„UIR Australia II Fund MIT“, Melbourne Sydney NSW, 155 Clarence Street	MeB G	B (94), H/G, K	8/2015 9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	–	■	■		100,00	110.494.987,38	AUD 62.000.000,00	■	–	19,4	0,88 4,25	0,71 2,92	91 4.428	789 –	38 219	184 822	4 2	8.343 8.278	51,5 51,5	149.418 146.368	147.893	109.879.406,25	2,97	V	37				
38		„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Melbourne	MeB		8/2015									100,00	181.821,31			–	–	–	–	–	–	–	–	5					188.290,54	0,01	I	38				
Finnland																																						
39	00980	„Atlas ResiTower HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Vuotie 47, „Atlas“	MeB B	■	–	9/2021 10/2021	–	3.668	–	–	–	■		100,00	65.757.155,74			–	1,46 0,26	1,46 0,36	78 263	1.378 –	69 13	1.245 211	9 8	–	–	–	63.861	67.406.661,65	1,82		39					
40		„As. Oy Helsingin Atlas“, Helsinki	MeB		10/2021									100,00	53.303.303,33			–	–	–	–	–	–	–	–	9					0,00	0,00	I, VI	40				
Großbritannien																																						
41		„Hotel Stansted Limited“, London Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	MeB G	H	8/2005 8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	–	■	■		100,00	28.728.661,24	GBP 24.000.000,00		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	50,5 50,5	58.125 58.471	58.298	33.727.646,58	0,91		41			
Mexiko																																						
42	11560	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	MeB G	B (94), H/G, K, I, A	1/2016 5/2016	2012	7.703	29.843	29.843	–	■	■		100,00	58.852.157,23	USD 55.225.000,00	■	–	27,2	1,16 7,27	0,99 6,77	31 –	1.130 7.267	78 570	310 1.896	4 3	7.941 7.618	58,5 58,5	105.800 108.634	107.217	60.761.240,58	1,64	VII	42				
43	11000	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Calle Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	MeB G	B (96), K, I, A	5/2007 4/2006	1998	3.048	11.609	11.609	–	■	■		99,99	4.678.938,97	USD 15.500.000,00	■	–	29,7	–	–	–	–	–	–	–	–	3.027 2.889	34,5 34,5	32.968 32.779	32.874	23.468.293,86	0,63		43			
44	06500	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Fideicomiso F/004 Torre Mayor“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB G	B (94), H/G, A	4/2005 4/2005	2003		78.363	78.363	–	■	■		30,00	–35.148.853,73		■	45,5	20,2	–	–	–	–	–	–	–	–	25.217 25.516	49,5 49,5	283.393 297.563	290.478	49.748.316,80	1,34		44			
45	06500	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno (Land Trust)“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB		4/2005		6.377							30,00	47.027.119,43			–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,5 49,5	42.509 37.125	39.817	8.143.071,09	0,22	I, VIII	45				
46	06500	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F / 290“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	MiB G	B (61), K (25), H/G	12/2007 12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	–	■	■		30,00	783.389,58			42,6	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	3.449 3.655	35,5 35,5	37.786 42.131	39.958	4.884.832,42	0,13		46			

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
Ankäufe / Gründungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	Zürich, „West-Park“	Büro	6/2023	27.122	222,2		

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.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.817.293.465,39	103,08

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				344.807.458,17	9,31
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	—	—	2.101,7	90.268.616,30	2,44
Zwischensumme				435.076.074,47	11,75

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 29.9.2023 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Global 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)	24.163.015,45		30.929.351,64	0,84
davon Betriebskostenvorlagen		23.553.736,65		
davon Mietforderungen		6.878.271,97		
davon Forderungen an Fremdverwalter		266.316,86		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	364.428.558,92		533.353.716,59	14,40
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	4.680,19		236.902,41	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			45.964.393,71	1,24
• bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	16.285.249,76	36.151.667,35		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	4.006.056,27	9.812.726,36		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	2.670.176,62		32.231.484,09	0,87
davon Ankaufsvorkaufkosten		1.456.542,46		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		58.417,99		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		7.084.758,61		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		177.364,76		
davon aus Sicherungsgeschäften		20.214.504,85		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-778.833.250,42		-973.833.250,42	-26,30
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-93.624,22		-150.259,32	-0,01
davon für Ankäufe		-145.780,17		
davon Sicherheitseinbehalte		-4.479,15		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-42.651.810,75		-46.792.746,22	-1,26
davon Vorauszahlungen von Mieten		-2.230.606,39		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-34.724.466,36		
davon aus Barkautionen		-5.396.331,79		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		—		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.063.829,32		-33.716.875,10	-0,91
davon aus Sicherungsgeschäften		-28.977.034,78		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-2.016.833,56		
davon aus Anteilumsatz		-1.669.488,60		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-5.753,77		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			- 137.468.808,19	- 3,71
(davon in Fremdwährung)	- 101.295.549,44			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		- 119.201.399,85		
davon für Einkommensteuern		—		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		- 3.176.601,00		
davon für Erwerbskosten		—		
davon für Instandhaltungen		- 2.701.816,34		
davon Verkaufskosten		- 5.405.643,69		
davon für externe Verwalter		- 5.000.967,41		
davon Prozesskosten		- 761.108,74		
davon sonstige Rückstellungen		- 344.289,18		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			- 549.246.090,81	- 14,83
Fondsvermögen (netto)			3.703.123.449,05	100,00
Anteilwert (EUR)				48,79
Umlaufende Anteile (Stück)				75.899.655

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	221.500.000,00	137.522.722,66	134.850.082,97	2.672.639,69
CHF	—	-1.340.901,25	—	-1.340.901,25
GBP	154.000.000,00	173.025.397,35	176.668.451,41	-3.643.054,06
JPY	9.075.000.000,00	64.541.396,02	57.960.118,52	6.581.277,50
SEK	445.500.000,00	38.433.714,78	38.742.895,67	-309.180,89
SGD	364.000.000,00	251.512.157,16	251.969.572,47	-457.415,31
USD	1.156.100.000,00	1.066.069.799,58	1.078.173.516,62	-12.103.717,04
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.729.764.286,30	1.738.364.637,66	-8.600.351,36

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	23.022.054,77	3.366.994,80
Non-Deliverable Forwards	4.706.924,25	592.584,30
Summe	27.728.979,02	3.959.579,10

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
AUD	100.000.000,00	4.190.383,77	3.409.310,21	781.073,56
CHF	1.000.000,00	213.186,28	—	213.186,28
GBP	42.500.000,00	1.042.704,70	1.300.876,84	-258.172,14
JPY	3.750.000.000,00	1.856.687,91	1.241.657,58	615.030,33
KRW	118.100.000.000,00	4.706.804,98	2.902.088,49	1.804.716,49
SEK	681.500.000,00	1.932.210,89	850.751,72	1.081.459,17
SGD	129.000.000,00	1.072.813,41	748.798,65	324.014,76
USD	377.500.000,00	12.714.067,81	11.881.620,38	832.447,43
Summe		27.728.859,75	22.335.103,87	5.393.755,88

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
CHF	31.000.000,00	-279.269,60	1.098.238,67	-1.377.508,27
GBP	26.000.000,00	-327.230,28	146.788,57	-474.018,85
KRW	-60.000.000.000,00	-592.584,30	—	-592.584,30
SGD	30.000.000,00	-404.178,81	-534.025,51	129.846,70
USD	96.000.000,00	-2.356.316,11	-1.741.596,60	-614.719,51
Summe		-3.959.579,10	-1.030.594,87	-2.928.984,23

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland plc	78.911.745,54
BNP Paribas S.A.	191.102.438,24
Deutsche Bank AG	305.806.196,03
DZ BANK AG	479.244.189,98
Goldman Sachs International	20.767.856,90
J.P. Morgan Securities plc	85.407.098,19
Landesbank Baden-Württemberg	123.252.693,81
Merrill Lynch International Bank Ltd.	65.984.823,49
Morgan Stanley & Co. International plc	136.792.558,38
NatWest Markets N.V.	19.510.172,73
SEB AG	34.778.407,86
Société Générale	196.806.456,51

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	7.220.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	48,79
Umlaufende Anteile (Stück)	75.899.655

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. **Bauleistungen** werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von den unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt.

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben. Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert, Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

Sicherungsgeschäfte sind zum Berichtsstichtag auf Basis aktueller Devisenkurse bewertet. Jedes im Bestand befindliche Geschäft ist mit dem Wiedereindeckungsbetrag angesetzt, der notwendig wäre, um ein identisches Geschäft am Berichtsstichtag abschließen zu können.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (**zusammengesetzte Vermögensgegenstände**) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

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

Verwahrstelle

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

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

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

André Haagmann,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Hans Joachim Reinke,
stellv. Vorsitzender,
Vorsitzender des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Prof. Dr. Raimond Maurer,
Lehrstuhl für Investment,
Portfolio Management und Alterssicherung
(Fachbereich Wirtschaftswissenschaften),
Johann Wolfgang Goethe-Universität,
Frankfurt / Main

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,

registrierte Sachverständige, Berlin

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Ing. Florian Dietrich,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Riedstadt

Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,

registrierte Sachverständige, Riedstadt

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Düsseldorf

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, München

Dr.-Ing. Björn Haack,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Rheinbach

(bis 30.6.2023)

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Hamburg

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Héloïse Felman,

registrierte Sachverständige, Paris

Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Simon Gillespie,

registrierter Sachverständiger, London

Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Brian Simmel,

zertifizierter Sachverständiger, West Palm Beach, Florida

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Stuttgart

(bis 30.6.2023)

Kroll REAG GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

James Bauer M.B.A.,

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

James Gavin,

zertifizierter Sachverständiger, San Francisco, Kalifornien

Michael Gibbs,

zertifizierter Sachverständiger, Atlanta, Georgia

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

registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main

Ross Prindle,

zertifizierter Sachverständiger, Chicago, Illinois

Mark Whittingham,

registrierter Sachverständiger, London

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Kassel

W&P Immobilienberatung GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Person:

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,

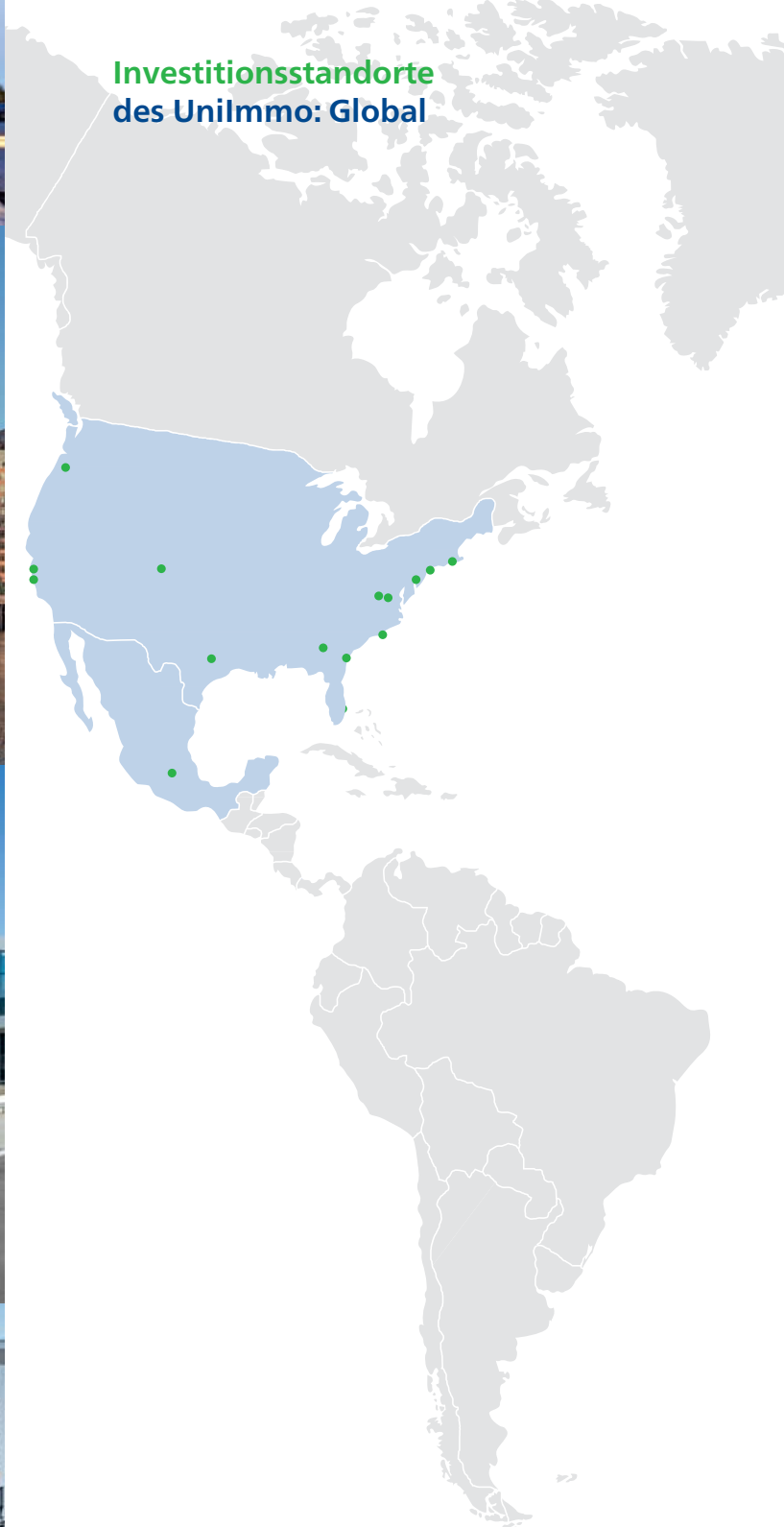
öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger, Berlin



2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Global



„EON Flagler Village“, Fort Lauderdale



„1 Lovejoy Wharf“, Boston



„Forum Mersin“, Mersin



„Fource“, Berkel en Rodenrijs

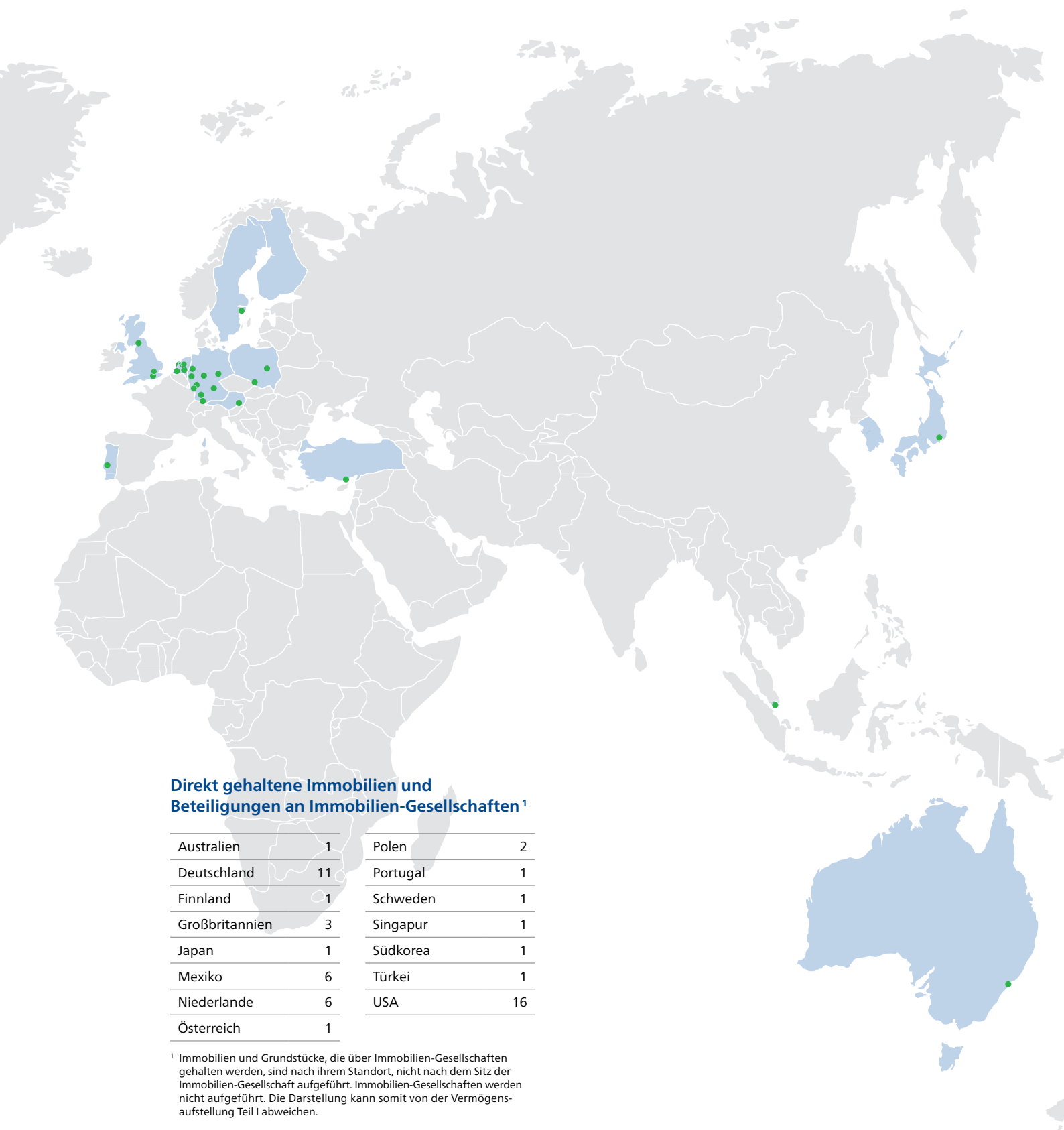


„Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“, New York City



„QBC 3“, Wien





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Australien	1	Polen	2
Deutschland	11	Portugal	1
Finnland	1	Schweden	1
Großbritannien	3	Singapur	1
Japan	1	Südkorea	1
Mexiko	6	Türkei	1
Niederlande	6	USA	16
Österreich	1		

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

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

www.union-investment.de/realestate

