

Unilmmo: Europa

Halbjahresbericht zum 31.3.2025



Unilimo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum	31.3.2025		30.9.2024	
Fondsvermögen (netto)	EUR	13.488,0 Mio.	EUR	14.271,6 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	13.968,4 Mio.	EUR	15.258,0 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	5.177,5 Mio.	EUR	6.072,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	8.790,9 Mio.	EUR	9.185,6 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		37		39
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		64 ³		65 ³
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR	1.023,5 Mio.	EUR	1.192,3 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.051,9 Mio.	EUR	2.033,4 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.028,4 Mio.	EUR	841,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		16,1 %		17,2 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) ⁵		90,1 %		91,7 % ⁵
Ausgabepreis	EUR	55,57	EUR	57,06
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	52,92	EUR	54,34
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁶		—		2 ⁷
Verkäufe ⁶		3		4 ⁸
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	–418,0 Mio. ⁹	EUR	–591,3 Mio. ¹⁰
Ausschüttungsstichtag		—		12.12.2024
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	1,05
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,2100
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,0525

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, und zwei Immobilien-Gesellschaften mit jeweils zwei Immobilien.

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

⁵ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

⁶ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 34, inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁷ Davon Ankauf von Mindestanteilen durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

⁸ Davon Verkauf einer Immobilie ohne Auflösung der dazugehörigen Immobilien-Gesellschaft.

⁹ Zeitraum 1.10.2024–31.3.2025.

¹⁰ Zeitraum 1.10.2023–30.9.2024.

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

Halbjahresbericht¹

des Unilmmo: Europa zum 31. März 2025

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	25
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	34
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	35
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	36
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	38
4 Anhang	39
III Sonstiges	41
1 Organe	41
2 Investitionsstandorte	43

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

Titelfoto: Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „ITO“ (Niederlande)

Foto: Lars Gruber

¹ Zeitraum 1.10.2024–31.3.2025

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

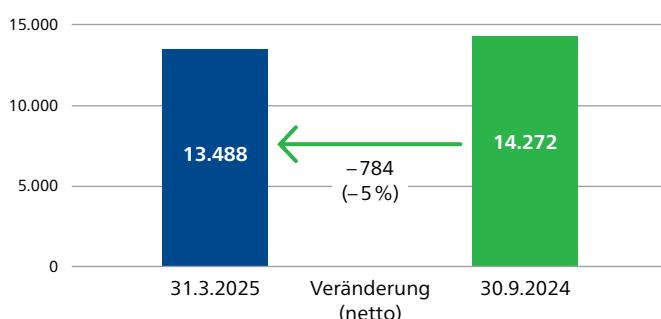
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2024 – 3 / 2025	-0,4
4 / 2023 – 3 / 2024	1,6

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.051,9
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	15,2

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	95
Anzahl Ländermärkte • davon Anteil Europa (in %)	17 67,6

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Immobilienmärkte haben sich im ersten Geschäftshälbjahr 2024 / 2025 in keinem leichten Fahrwasser bewegt. Auslöser der angespannten Situation war jedoch nicht die Immobilie selbst oder eine sinkende Bedeutung der Anlageklasse.

Der höchste Zinsanstieg seit 60 Jahren, ausgelöst durch eine hohe Inflation infolge des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, hat den langjährigen Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt gestoppt. Seitdem haben sich Investment- und Mietmarkt in verschiedene Richtungen entwickelt: Zurückhaltende, verunsicherte Investoren und sinkende Preise stehen einem überwiegend stabilen Mietmarkt und in vielen Segmenten nach wie vor steigenden Spitzenmieten gegenüber. Dementsprechend ist die Ertrags situation unserer Offenen Immobilienfonds aufgrund der guten Vermietungsquoten und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen grundsätzlich stabil.

Der UnilImmobilien Europa war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau.

Im Zuge der seit Juni 2024 gesunkenen Zinsen zeigen einige Immobilienmärkte wieder erste Anzeichen einer Erholung und schwenken langsam auf einen neuen Zyklus ein. Die Preiskorrektur bei Gewerbeimmobilien ist in einigen Marktsegmenten abgeschlossen. Das Transaktionsangebot an Qualitätsimmobilien wächst jedoch aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz teilweiser Bodenbildung bei den Renditen erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch einen Angebotsüberhang und verlängerte Transaktionszeiträume. Gleichwohl ist das Transaktionsvolumen in den relevanten Märkten im Jahr 2024 auf niedrigem Niveau gestiegen.

Das Jahr 2025 ist ein herausforderndes Übergangsjahr zum neuen Zyklus, in dem die Effekte des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte durchschlagen und abzuarbeiten sind. Denn die positiven Entwicklungen an den Immobilienmärkten kommen erst zeitverzögert in den Portfolios der Offenen Immobilienfonds an.

Die Vermietungsquoten einzelner Immobilien, können insbesondere in angespannten Teilmärkten wie aktuell den USA, vorübergehend sinken. In Folge kann es zu einem negativen Bewertungsergebnis im Portfolio kommen, das

sich auch in einem Rückgang des Rücknahmepreises widerspiegelt. Grundsätzlich erfolgen die Bewertungsanpassungen der externen Sachverständigen weiterhin entsprechend den Objektgegebenheiten und Marktentwicklungen.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen können Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger, die ein geringes Risiko eingehen möchten, eine stabilisierende Wirkung auf das Gesamtportfolio haben. Die generell kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen. Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger.

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

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Für den Euro-Raum bleiben die Volkswirte von Union Investment vorsichtig optimistisch. Die Wirtschaftspolitik des US-Präsidenten Donald Trump dürfte die europäische Konjunktur im Kalenderjahr 2025 etwas belasten. Leicht zum Wirtschaftswachstum beitragen sollte hingegen der Konsum, der von anziehenden Reallöhnen und hohen Überersparnissen unterstützt wird. Relevante Konjunkturimpulse aus den beschlossenen geplanten Investitionssteigerungen in Deutschland erwartet Union Investment erst ab 2026. Auch wenn die europäischen Unternehmen sich, insbesondere in den Kernländern, im Berichtszeitraum mit Investitionen weiter zurückhielten, besteht die Hoffnung, dass die angekündigten Infrastruktur- und Verteidigungsprogramme zu einer Aufhellung der Stimmung beitragen. Union Investment rechnet im Euro-Raum für das laufende Kalenderjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,8% und im Jahr 2026 von 1,1%.

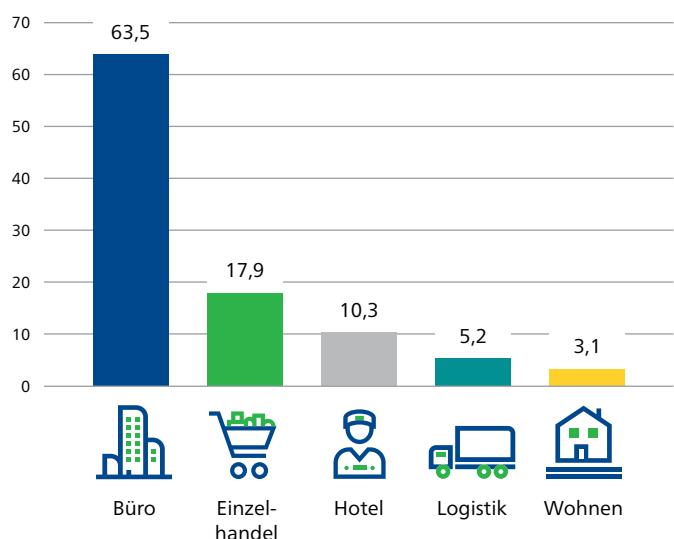
Im Verlauf des Jahres 2025 dürfte sich die Wachstumsdynamik in den USA abschwächen. Auslöser sind auch hier die negativen Konjunktureffekte, die von der Wirtschaftspolitik der neuen US-Regierung ausgehen. Die fundamentale Einschätzung von Union Investment ist dennoch weiter positiv. Die US-Konjunktur sollte nach wie vor in einem robusten Zustand sein, vor allem da die Produktivität zugenommen hat. Maßgeblicher Treiber der US-Wirtschaft ist voraussichtlich unverändert der private Konsum, der von einer Zunahme der Beschäftigung und einer soliden Lohn-

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.	
Verkäufe	
Einzelhandel	2
Logistik	1
Gesamt	3
Verkaufspreis in Mio. EUR	1.231,0

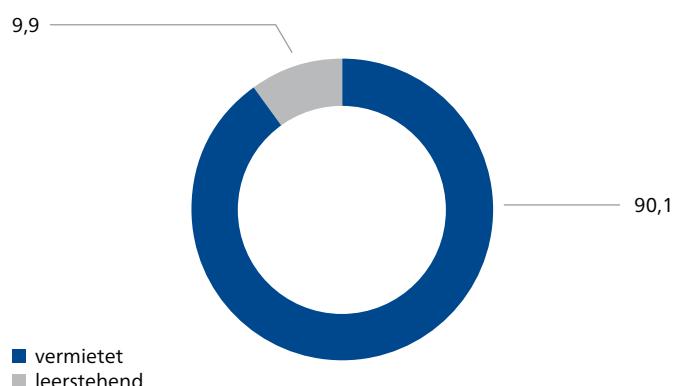
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.
Exklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)¹



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

dynamik profitieren dürfte. In den USA erwartet Union Investment für das Jahr 2025 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 %, gefolgt von ebenfalls 2,3 % im Jahr 2026.

Aufgrund des sich bereits abzeichnenden zusätzlichen Preisdrucks in den USA ist im laufenden Kalenderjahr von keiner Zinssenkung mehr auszugehen. Mit einem Leitzinsband von 4,25 bis 4,5 % bleibt die US-Geldpolitik leicht restriktiv. Im Euro-Raum dürfte die Inflation absehbar das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 2 % erreichen. Innerhalb der EZB scheint es Konsens zu sein, den Zins zumindest auf ein neutrales Niveau absenken zu wollen. Union Investment geht davon aus, dass auf den nächsten EZB-Sitzungen bis einschließlich Juni noch zwei Zinsschritte von je 0,25 Prozentpunkten vorgenommen werden.

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.

Hamburg, im Mai 2025

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahresverlauf 2024 entwickelten sich die Inflationsraten tendenziell rückläufig, was die Zentralbanken in die Lage versetzte, die Leitzinsen wieder langsam zu senken. Dies führte seit Mitte 2024 zu einer allmählichen Stabilisierung des Immobilien-Transaktionsvolumens auf einem im historischen Kontext niedrigen Niveau. Die Immobilienpreise bewegten sich auf den meisten Immobilienmärkten in der zweiten Jahreshälfte kaum noch, sodass ein Ende der marktseitigen Preiskorrekturphase absehbar scheint. Die Immobilienbewertungen in den Portfolios von Bestandshaltern folgen diesem Markttrend erst mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Mieten zeigten sich im Jahr 2024 weitgehend stabil. Für gute Objekte in den zentralen Lagen der Metropolen konnten weiterhin oftmals steigende Mietpreise beobachtet werden. Bestandsportfolios profitieren nach wie vor von indexierten Mietverträgen.

Europäische Büromärkte

Im Jahresverlauf 2024 ist die Leerstandsrate auf den zwölf wichtigsten europäischen Büromärkten aufgrund weiterer Flächenfertigstellungen im Mittel über die Standorte um rund 40 Basispunkte gestiegen. Sie lag daher zum Jahresende 2024 bei 9,5 %. Allerdings entwickelten sich die Leerstandsraten an einigen Standorten gegen den allgemeinen Trend. So waren in Lissabon, London, Madrid und Mailand aufgrund sinkender Fertigstellungen bzw. einer höheren Flächennachfrage wieder rückläufige Leerstandsraten zu beobachten. Die Mietpreise für sehr gute Flächen in den zentralen Lagen der Metropolen, auf denen sich moderne Arbeitswelten realisieren lassen, sind weiter gestiegen. Dies ist vor allem auf die hohe Nachfrage der Mieter nach solchen Büroflächen zurückzuführen. Im Durchschnitt der

Standorte betrug das Wachstum der Spitzenmieten 6,1 %. Der größte Anstieg wurde mit 17,6 % in Brüssel registriert, lediglich in Dublin gaben die Mieten nach.

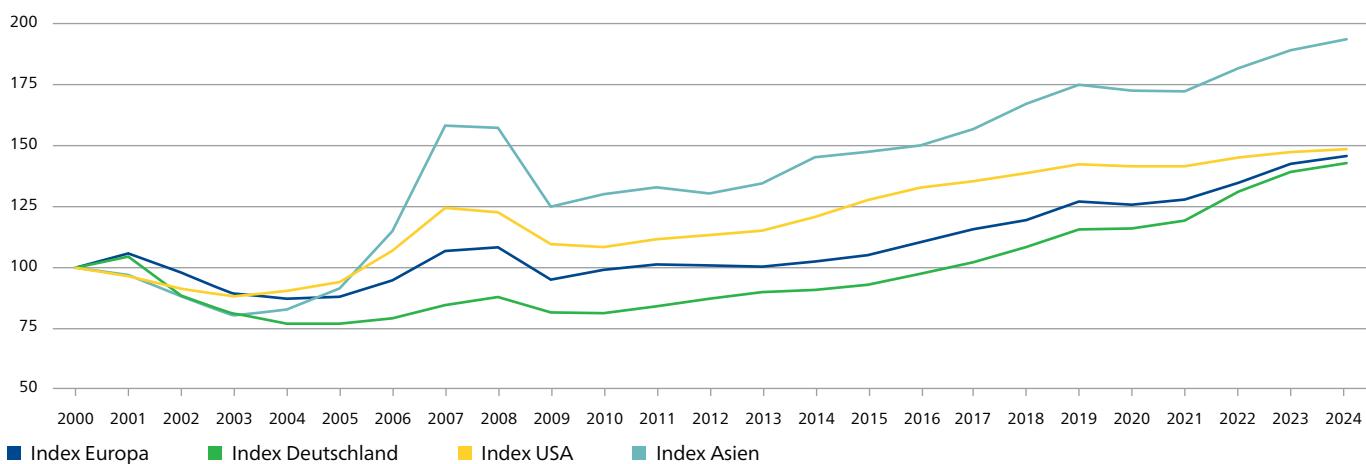
Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München lag die durchschnittliche Leerstandsrate am Ende des Jahres 2024 bei 7,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie somit um 0,9 Prozentpunkte gestiegen. Dies ist vor allem auf die gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen, da viele Unternehmen die Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge bevorzugten, anstatt neue Flächen anzumieten. In den guten innerstädtischen Lagen blieb die Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroflächen, die sich zur Umsetzung hybrider Arbeitsplatzmodelle eignen, aber nach wie vor höher als das Angebot. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 6,8 %. Ein besonders kräftiges Mietpreiswachstum wurde in Düsseldorf und München registriert, wo die Spitzenmieten um 8,7 % bzw. 9,0 % stiegen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Erholung des Konsumentenvertrauens in Europa setzte sich auch im Jahresverlauf 2024 fort. Das Vor-Corona-Niveau konnte aber noch nicht wieder erreicht werden. Allerdings haben sich die Spitzenmieten in den großen europäischen Metropolen stabilisiert. In einer ganzen Reihe von Märkten konnten sogar steigende Mietpreise beobachtet werden. Besonders hoch fiel dabei das Spitzenmietpreiswachstum in London, Mailand und Prag aus.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

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

Der real leicht zunehmende Einzelhandelsumsatz sowie ein im Jahresverlauf verbessertes Konsumklima sorgten dafür, dass sich die Einzelhandelsspitzenmieten in den großen deutschen Metropolen im Jahr 2024 stabil zeigten.

Europäische Hotelmärkte

Auf den europäischen Hotelmärkten sind die Übernachtungszahlen und die Belegungsquoten im vergangenen Jahr erneut moderat gestiegen. Haupttreiber hierfür waren eine europaweit starke Nachfrage im Tourismusgeschäft sowie im Messe-Segment. Bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen wurden die Niveaus des Vorjahres erneut nahezu überall leicht übertroffen, sodass sich die durchschnittlichen Zimmererlöse ebenso positiv entwickelten und nochmals ein leichter Anstieg in fast allen europäischen Metropolen registriert wurde.

Deutsche Hotelmärkte

Auf den deutschen Hotelmärkten wurden im Jahr 2024 insgesamt 496,1 Mio. Übernachtungen registriert, was einem neuen Rekord entspricht. In Berlin, Frankfurt / Main, Hamburg und München stiegen die Zimmerbelegungsquoten sowie die durchschnittlichen Zimmerpreise im Jahresvergleich noch einmal an. Nur in Düsseldorf entwickelten sich die beiden Werte stabil bzw. geringfügig rückläufig, da dort im Jahr 2024 einige größere Messen turnusgemäß nicht stattfanden. Der durchschnittliche Zimmererlös über die fünf Top-Standorte stieg im Jahresvergleich nochmals spürbar. Sowohl der Freizeittourismus als auch das Messegeschäft konnten weitere Wachstumsraten verzeichnen.

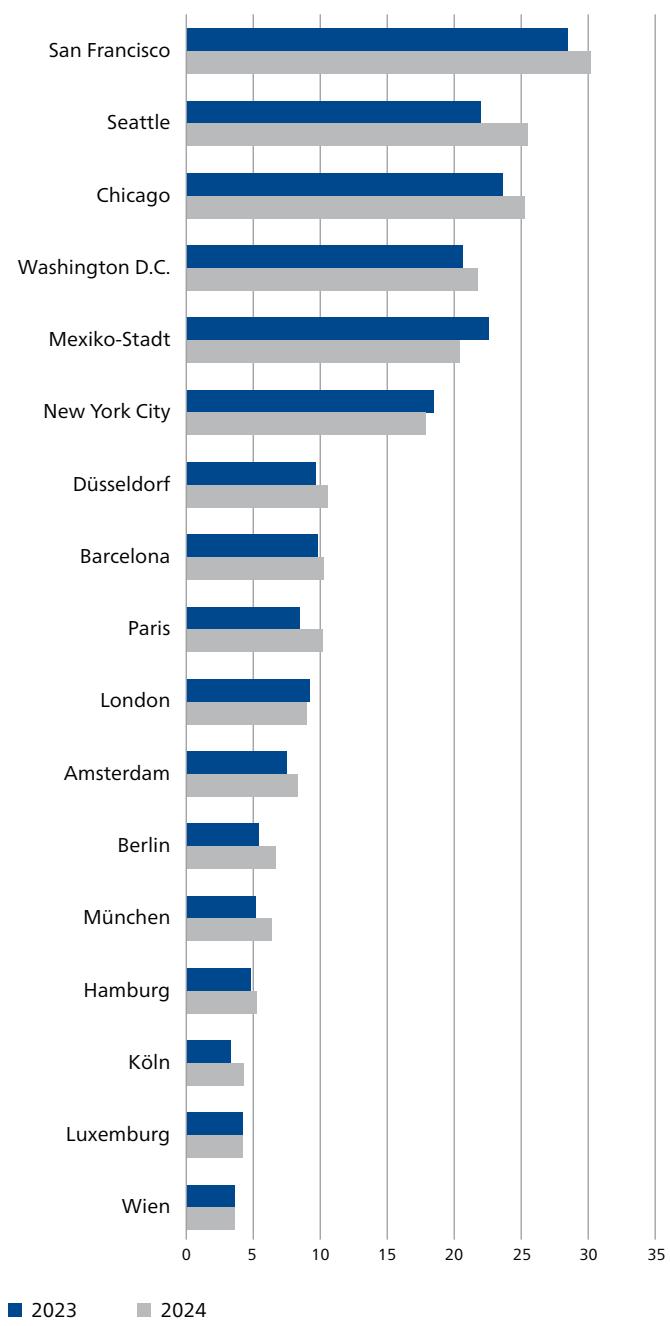
Außereuropäische Hotelmärkte

Der US-Hotelmarkt ist insgesamt sehr verhalten in das Jahr 2024 gestartet und zeigte dann insbesondere im letzten Quartal eine positive Entwicklung. Im Dezember konnte die höchste Steigerungsrate des durchschnittlichen Zimmererlöses seit März 2023 beobachtet werden. Dies ist aber in erster Linie auf – auch inflationsbedingt – höhere Zimmerpreise zurückzuführen. Die Auslastung liegt nach wie vor merklich unterhalb der Werte, die vor der Pandemie im Jahr 2019 erzielt wurden.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Auf den US-Büroimmobilienmärkten sind die Leerstandsquoten im Jahr 2024 erneut gestiegen, da noch immer eine schwächere Nachfrage auf kurzfristig noch erhöhte Flächenfertigstellungen trifft. Über die elf wichtigsten US-Büromärkte lag der Anstieg der Leerstandsrate im Vergleich zum Vorjahr bei durchschnittlich 120 Basispunkten. Aber die nominalen Spitzenmieten zeigten sich aufgrund der nach wie vor relativ hohen Nachfrage nach Top-Objekten in sehr guten Lagen im Mittel weiterhin robust. Neben Miami (Florida / USA) war beispielsweise auch weiterhin in Chicago (Illinois / USA) und Dallas (Texas / USA) spürbares Mietpreiswachstum festzustellen.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilimo: Europa (in %)



■ 2023 ■ 2024

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

Aufgrund einer positiven Nettoabsorption und des sehr geringen Flächenneuangebots konnte auf dem Büroimmobilienmarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) wie bereits im vergangenen Jahr eine deutlich rückläufige Leerstandsrate beobachtet werden. Dennoch sind die Spitzenmieten aufgrund des gestiegenen Dollarwerts im Vorjahresvergleich spürbar um 8,8% zurückgegangen.

In Sydney (Australien) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2024 im Vergleich zu den Vorjahren etwas verbessert. Gleichzeitig setzte sich der Trend fort, dass viele Unternehmen vor allem qualitativ hochwertige Büroflächen in den sehr guten Lagen der australischen Metropole nachfragten. Die Leerstandsrate im Hauptgeschäftszentrum Sydneys blieb im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 11,6 %. Die Spitzenmieten verzeichneten hingegen einen leichten Anstieg, da das Angebot zentraler, hochwertiger Flächen hinter der Nachfrage nach diesen zurückblieb.

Immobilien-Investitionsmärkte

Vor dem Hintergrund der weltweiten (geo-)politischen Konflikte, den zunächst hohen Inflationsraten und des veränderten Zinsumfeldes verhielten sich die Immobilien-Investoren zwischen Mitte des Jahres 2022 und Mitte 2024 spürbar zurückhaltend. Daher entwickelte sich das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in diesem Zeitraum deutlich rückläufig. In der zweiten Jahreshälfte 2024 ließ sich beim Transaktionsvolumen aber eine Bodenbildung und zum Jahresende sogar wieder ein leichter Anstieg beobachten. Insgesamt wurden im Jahr 2024 weltweit Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 494,2 Mrd. gehandelt, womit das Ergebnis um 13,9 % höher ausfiel als im Vorjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 bei EUR 148,1 Mrd. Im Jahresvergleich wurde ein Anstieg um 14,3 % verzeichnet.

In Deutschland wurden im Jahresverlauf 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,7 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 15,4 % des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland einen Anstieg um 12,0 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 bei EUR 227,0 Mrd. Im Jahresvergleich entsprach dies einem Anstieg um 8,9 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den letzten vier Quartalen etwa EUR 119,2 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich ist das Transaktionsvolumen somit um 24,2 % gestiegen.

Ausblick

Auf den Immobilienmärkten verbessert sich die Stimmung langsam: Die Korrektur der Anfangsrenditen scheint weitgehend abgeschlossen zu sein und der Ausblick für die Spitzenmieten ist fast überall positiv. Das Transaktionsvolumen in Europa dürfte sich daher in den nächsten Quartalen weiter beleben, insbesondere dann, wenn die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen noch weiter senken sollte. Aufgrund der relativ schwachen Konjunktur und der nach wie vor aktuellen (geo-)politischen Konflikte bestehen aber weiterhin Risiken, die die Entwicklung der Immobilienmärkte beeinflussen könnten.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums konnten sich Euro-Staatsanleihen den negativen Vorgaben aus den USA nicht entziehen und verzeichneten ebenfalls Kursverluste. Investoren erwarteten, dass die mögliche Einführung von Zöllen durch die neu gewählte Trump-Administration in den USA vor allem Einfluss auf die Inflation haben dürfte, während im Euro-Raum eher das Wachstum darunter leiden würde. Schnell kamen beiderseits des Atlantiks entsprechende Konjunkturängste auf, die zu steigender Nachfrage führten. Im Dezember 2024 trübte sich das Marktumfeld dann wieder ein. Die schwierige Regierungsbildung in Frankreich und die Ankündigung von Neuwahlen in Deutschland belasteten die Stimmung der Investoren. Darüber hinaus ließ ein mögliches Ende des Krieges in der Ukraine auf eine konjunkturelle Belebung durch den Wiederaufbau hoffen. Erneut zogen aber auch die Inflationserwartungen aufgrund der Zollankündigungen der Trump-Regierung an. Schließlich zeigte zusätzlich der drohende Entzug der Sicherheitsgarantien für die Ukraine durch die US-Regierung Folgen. Europa und insbesondere Deutschland verabschiedeten ein umfangreiches Fiskalpaket, das eine Verschlechterung der Verschuldungssituation und ein höheres Angebot an Staatsanleihen zur Folge haben wird. In Summe verloren Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 1,4 % an Wert.

Am US-Rentenmarkt kam es zu Beginn des Berichtszeitraums zu deutlich steigenden Renditen. Zunächst sorgten besser als erwartet ausgefallene Konjunkturdaten für rückläufige Zinssenkungserwartungen an die US-Notenbank Fed. Ab November 2024 setzte sich die Bewegung fort und war maßgeblich durch die US-Wahl geprägt. Hintergrund war die Befürchtung, dass die diversen Wahlversprechen eine weitere Erhöhung der Staatsschulden zur Folge haben würden und sich damit die Bonität der USA möglicherweise verschlechtern könnte. Geopolitische Risiken heizten die Nachfrage nach US-Staatsanleihen zwischenzeitlich an. Im Dezember 2024 bremsten gute Konjunkturdaten die Kauflaune bereits wieder und im März 2025 war dann keine klare Tendenz mehr auszumachen. Die Positionierung fiel den Investoren zunehmend schwer. Einige schwache Wirt-

schaftsdaten und die Sorgen um die US-Handelspolitik dämpften zwar die Wachstumsaussichten und hätten für weiter fallende Anleiherenditen gesprochen. Dem standen jedoch auch einige gute Konjunkturdaten gegenüber. Hinzu kam die Sorge, dass die für Anfang April 2025 angesetzte Verhängung von Schutzzöllen das Leben in den USA erheblich verteuern könnte. Die Fed senkte im November und Dezember 2024 den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte, nahm dann aber eine abwartende Haltung ein. Die Notenbanker wiegen Konjunkturschwäche und Inflationsgefahren noch gegeneinander ab. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index ergab sich letztlich ein leichtes Minus von 0,3 %.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch, sodass es zu rückläufigen Risikoaufschlägen kam. Diese konnten die Kursverluste bei Staatsanleihen mehr als kompensieren. Die Anlageklasse verbuchte, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, einen Zuwachs von 1,0 %.

1.2 Portfoliostrategie

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil einen überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments erfolgen als Beimischung. Strategisches Ziel ist die Sicherstellung eines möglichst breit diversifizierten Portfolios des Unilmmo: Europa mit einer ausgewogenen und insofern möglichst risikoarmen Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Miatern.

Hinsichtlich der Risikodiversifizierung soll nahezu ausschließlich an etablierten Standorten mit geringem Länderrisiko investiert werden. In begrenztem Umfang erfolgt eine Beimischung von prosperierenden Immobilienstandorten mit erhöhtem Länderrisiko, für die aufgrund laufender Marktanalysen eine besonders gute Entwicklungschance prognostiziert werden kann.

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa hochwertige Büroimmobilien in Europa langfristig im Fokus der Akquisitionsaktivitäten. Eine Diversifizierung erfolgt durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien.

Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Unilmmo: Europa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten. Dennoch bestehen immer marktphasentypische Abhängigkeiten zu länderspezifischen Rahmenbedingungen gerade bei größeren Portfolioclustern. Zum Berichtsstichtag liegen rund 67 % des Bestandsportfolios in Europa. Der verbleibende Anteil des Portfolios befindet sich in Nord-Amerika (rund 32 %) sowie zu einem kleinen Anteil in der Region Asien-Pazifik (rund 1 %). Einzelne Objekte in Amerika haben aufgrund der zunehmenden politischen Unsicherheit in den USA temporär mit erhöhten Leerstands- oder mit Vermietungsherausforderungen zu kämpfen und beeinträchtigen zusätzlich auch anteilig die momentane Wertentwicklung des Unilmmo: Europa.

Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und die Vermietungsquote kontinuierlich zu verbessern. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch stetige Reduzierung der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Umwelt- und CO₂-Bilanz der Bestandsgebäude, eine bedeutende Rolle im Sondervermögen.

Auch im ersten Geschäftshalbjahr 2024 / 2025 hat sich das Portfolio in einem von diversen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten und generell schwachen Transaktionsmärkten geprägten Umfeld als insgesamt widerstandsfähig erwiesen. Marktinduzierte Wertkorrekturen von Immobilien konnten durch positive Mietentwicklungen sowie durch erfolgreiche Verkäufe und andere Sondereffekte im Fonds dennoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Gezielte Desinvestitionen verbesserten die Gesamtkontinuität im Fonds und erweitern die mittel- bis langfristigen Handlungsspielräume.

1.3 Immobilienaktivitäten

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

Immobilienentwicklungen

Der UnilImmo: Europa hat aktuell neun Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotelturm bestehen wird. Ebenfalls in Amsterdam entstehen in der Quartiersentwicklung „MIX“ vier Wohntürme. Für das Büroensemble aus „4 Grand Canal Square“ und „5 Grand Canal Square“ in Dublin (Irland) ist eine Modernisierung in Planung, ebenso wie für das Bürogebäude mit der Adresse 600 13th Street N. W. im Zentrum von Washington D.C. (District of Columbia / USA). Im Münchner Werksviertel entwickelt Union Investment in enger Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Hines das „LOVT Munich“ auf einem ehemaligen Industriegelände. Der Großteil des Gebäudeensembles, vormals als „Mediaworks Munich“ bekannt, wird einer umfassenden Revitalisierung unterzogen, die in verschiedenen Bauabschnitten zwischen 2027 bis 2028 fertiggestellt werden soll. Es entsteht ein nachhaltiges gemischt genutztes Gebäudeensemble mit Büro-, Gastronomie-, Kultur- und Kreativflächen. In Neuss erhält das „Rheinpark-Center“ ein neues Gesicht. Geplant ist die Umwidmung der Einzelhandelsflächen des zweiten Obergeschosses in eine Fläche mit Arztpraxen unterschiedlichster Fachrichtungen sowie vielfältigen Dienstleistungen und Angeboten rund um das Thema Gesundheit.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Union Investment hat im Berichtszeitraum die Logistikimmobilie „Multicube“ in Heddesheim verkauft, die seit dem Jahr 2012 zum Portfolio zählte. In München wurde das gemischt genutzte „CityQuartier Fünf Höfe“ nach einer rund 20-jährigen Haltedauer veräußert. Und im polnischen Breslau verkaufte Union Investment das Shoppingcenter „Magnolia Park“. Es befand sich seit 2017 im Bestand des UnilImmo: Europa.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Herne, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	21.917
Zweibrücken, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	16.718
Amsterdam, „SOM“	6.331
Solna, „Uarda 6“	5.091
Mexiko-Stadt (D.F.), „Montes Urales I“	4.143
Weitere Vermietungserfolge	25.865
Gesamt	80.065

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
26	Amsterdam, „MIX“	Wohnen	5/2023	120,0		Q3/2026	
37	Washington D.C., 600 13th Street N.W.	Büro	3/1996	148,2		Q3/2026	
50	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“, „LOVT VIEW“	Büro	8/2021	409,6	49,40	Q2/2028	I
52	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“	Büro	8/2021	53,3	49,40	Q2/2027	I
54	Neuss, „Rheinpark-Center“	Einzelhandel	7/2011	142,5	100,00	Q1/2027	I
69 a)	Dublin, „4 Grand Canal Square“	Büro	5/2015	126,5	100,00	Q2/2027	I
69 b)	Dublin, „5 Grand Canal Square“	Büro	5/2015	133,5	100,00	Q2/2027	I
75	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	Hotel	9/2019	371,4	100,00	Q2/2025	I
76	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	Wohnen	9/2019	134,2	100,00	Q2/2025	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

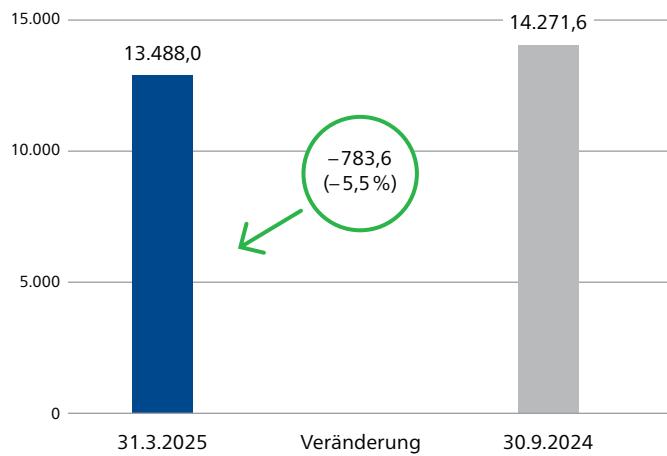
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungs- datum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“ – Teilverkauf: Osnabrück, Am Tie 9	– Logistik	3/2025	– 4/2025

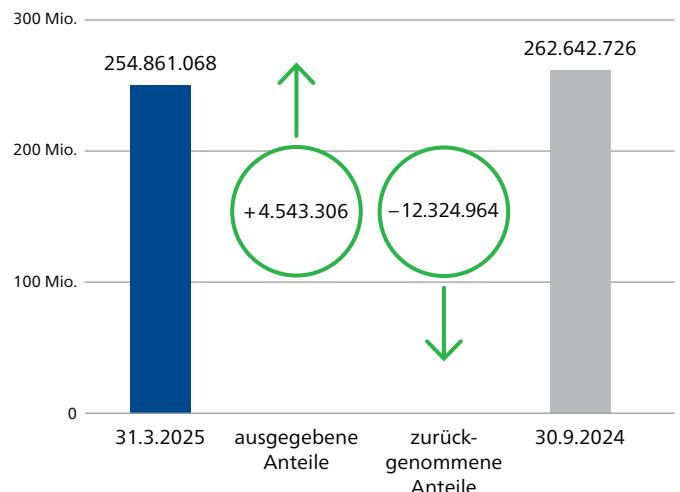
¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

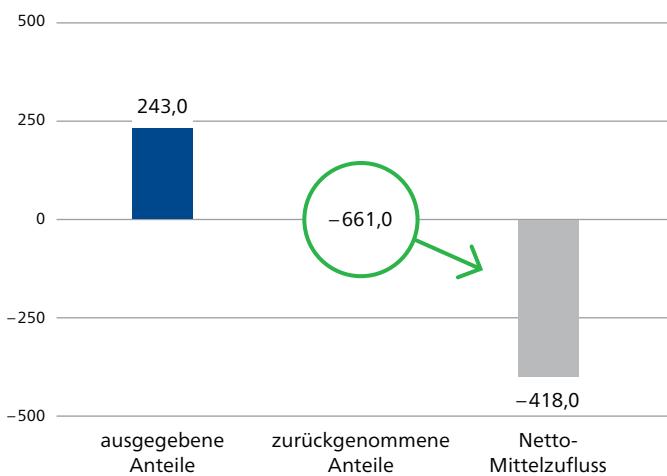
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



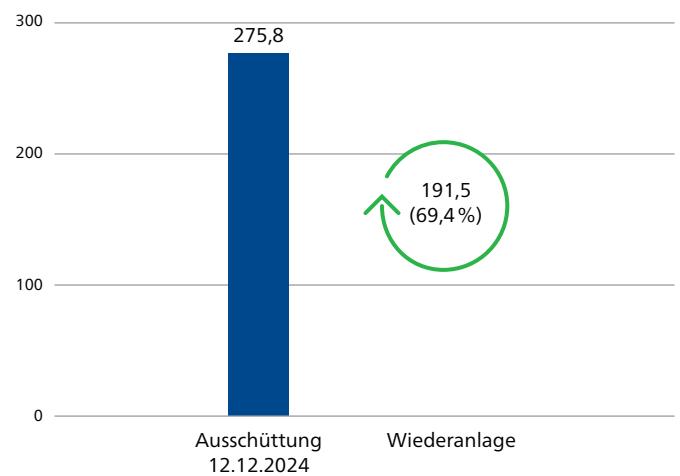
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



1.5 Portfoliostruktur Immobilien

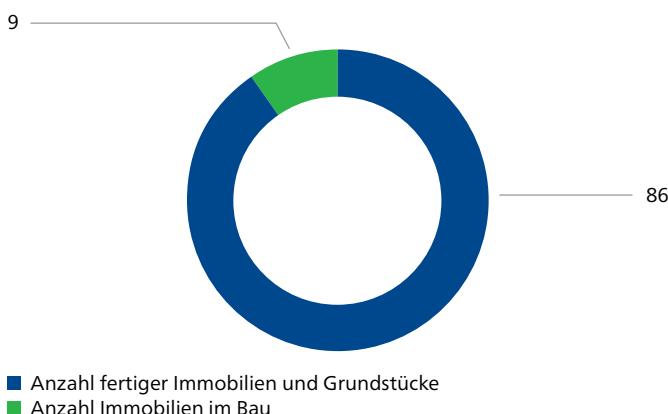
Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Flächenveränderungen in den Immobilien ergeben.

Nutzfläche und Vermietungsquote

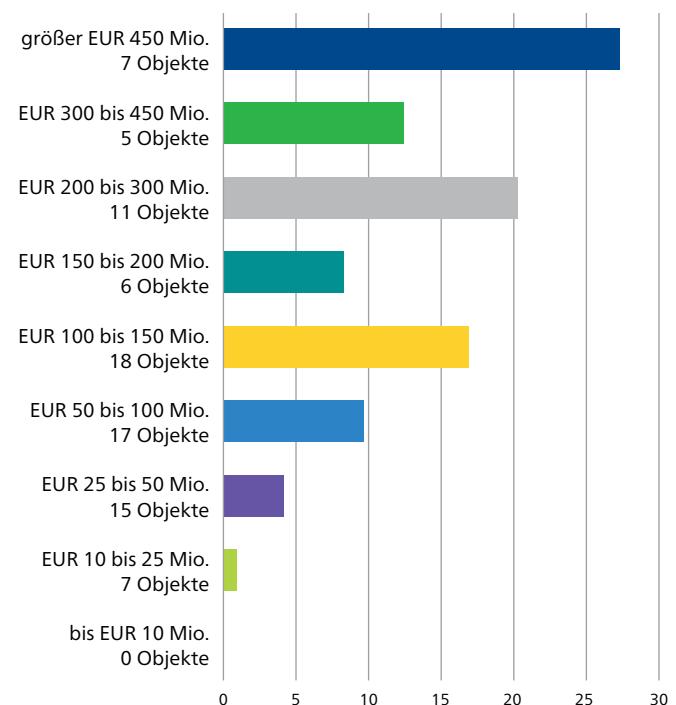
Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.470.180
Vermietungsquote nach Miettertrag (in %) ¹	90,1

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

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



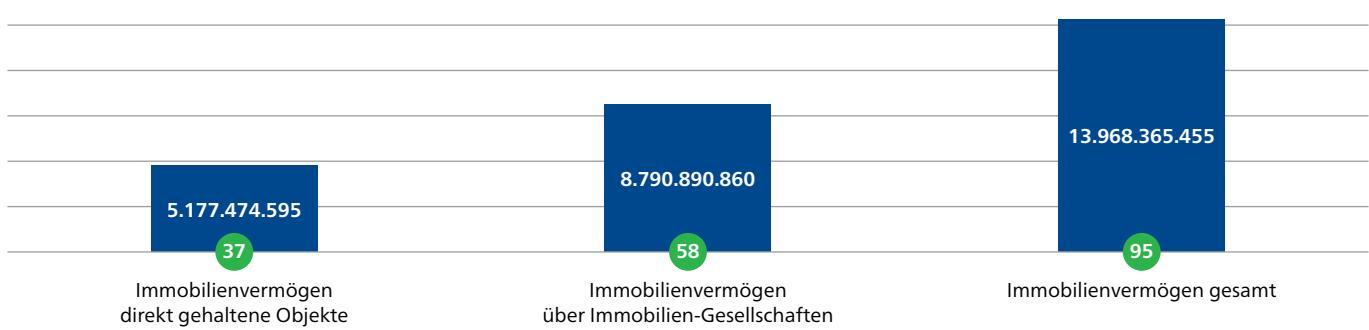
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	146,1
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.086,0

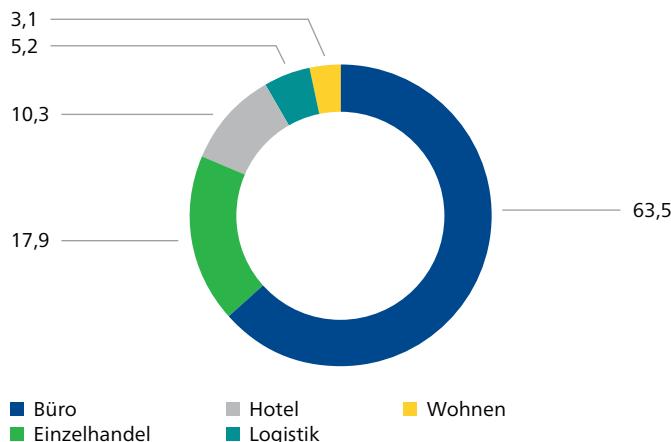
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



■ in EUR
█ Anzahl

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)

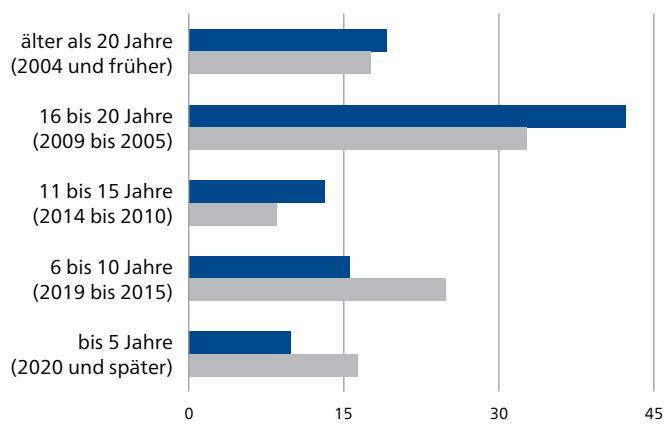


Immobilienvermögen (brutto) in EUR

Büro	8.867,0 Mio.
Einzelhandel	2.497,7 Mio.
Hotel	1.437,5 Mio.
Logistik	723,2 Mio.
Wohnen	443,0 Mio.
Gesamt	13.968,4 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektaalter 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/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	401,0	2,9
Hamburg	160,5	1,2
München	617,5	4,4
Rhein-Main	75,9	0,5
Rhein-Ruhr	1.174,7	8,4
Stuttgart	221,5	1,6
Sonstige deutsche Städte	325,7	2,3
Deutschland gesamt	2.976,8	21,3
Australien	124,6	0,9
Belgien	372,0	2,7
Finnland	253,7	1,8
Frankreich	1.395,4	10,0
Großbritannien	1.308,9	9,4
Irland	505,9	3,6
Italien	297,0	2,1
Luxemburg	172,8	1,2
Mexiko	23,1	0,2
Niederlande	1.420,4	10,2
Österreich	180,4	1,3
Polen	113,3	0,8
Schweden	115,2	0,8
Spanien	210,9	1,5
Türkei	118,5	0,8
USA	4.379,5	31,4
Ausland gesamt	10.991,6	78,7
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	13.968,4	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	20,1	74,5	96,3	77,6	49,0	45,8	77,8	37,4	61,0
Handel / Gastronomie	46,3	7,5	2,2	2,2	0,7	0,4	3,2	49,1	18,8
Hotel	10,0	3,5	—	5,8	28,5	49,9	11,4	2,5	8,5
Industrie (Lager, Hallen) ²	15,7	9,4	0,8	12,0	15,1	—	0,1	1,0	5,0
Kfz	5,1	2,9	0,7	0,5	4,8	3,6	3,5	3,1	3,3
Wohnen	0,0	—	—	—	—	—	2,8	3,4	1,6
Freizeit	0,8	—	—	0,8	—	—	0,5	1,9	0,7
Andere	2,1	2,2	0,0	1,2	1,8	0,2	0,7	1,4	1,2

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Büro	14,0	4,3	5,1	0,7	5,7	17,3	15,8	11,0	11,6
Industrie (Lager, Hallen) ³	3,4	22,3	4,5	37,0	6,2	—	4,1	20,0	11,1
Wohnen	0,0	—	—	—	—	—	6,2	13,7	8,8
Handel / Gastronomie	11,3	13,8	6,7	0,0	0,0	0,0	7,5	5,2	8,6
Kfz	6,7	14,4	29,4	25,0	12,3	23,0	0,0	4,8	5,4
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	—	—	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0
Andere	4,8	10,1	100,0	0,0	0,0	0,0	9,1	19,3	8,9
Vermietungsquote	90,7	93,1	94,7	95,5	95,5	90,3	86,6	92,3	90,1

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Miettertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,1	3,8	0,3	1,4
2025	4,1	2,9	0,0	2,3	2,4	24,5	6,7	15,4	6,6
2026	16,1	44,1	3,4	18,1	27,2	4,8	6,5	15,3	14,2
2027	17,2	4,3	1,2	19,0	3,3	0,5	7,0	23,7	11,3
2028	10,9	0,2	1,3	9,2	3,2	9,7	3,7	10,2	5,9
2029	12,7	23,4	48,4	5,2	27,9	—	6,2	7,5	13,7
2030	11,7	12,2	—	17,8	—	5,2	19,2	6,8	12,6
2031	4,1	1,5	7,3	4,2	—	—	12,9	2,1	6,9
2032	8,0	5,3	3,7	2,8	29,7	—	11,3	8,0	8,5
2033	1,3	1,8	0,1	8,0	—	25,8	3,2	1,4	2,6
2034	1,1	—	4,1	0,9	6,3	—	0,9	1,9	1,4
2035+	12,8	4,3	30,5	12,5	—	29,4	18,6	7,4	14,9

¹ Jahresnettomietertrag.

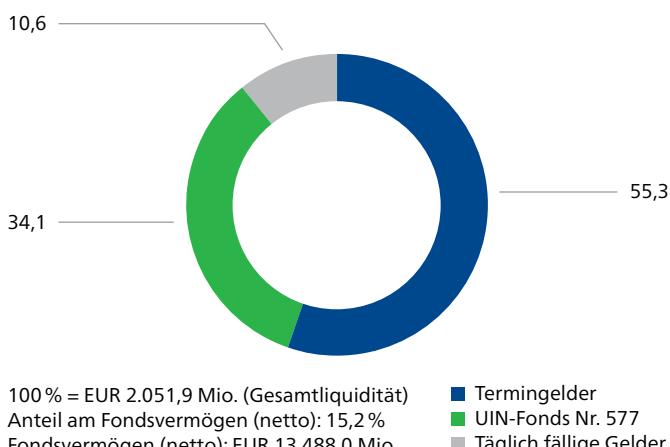
1.6 Portfoliostruktur Liquidität

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des UnilImmo: Europa verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomangement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des UnilImmo: Europa optimale Ergebnisse zu erzielen.

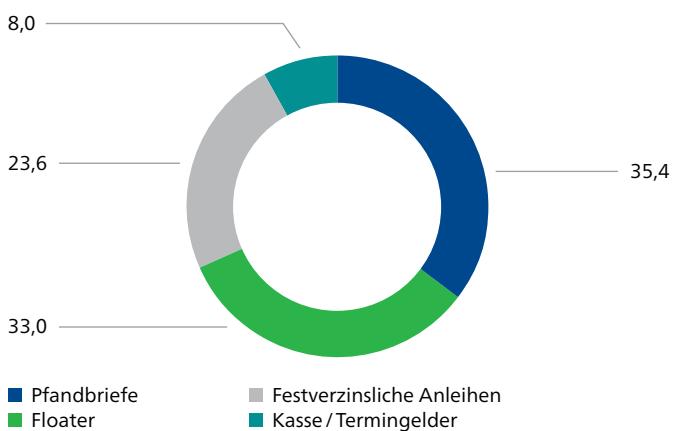
Die Verwaltung ist für die Anleger des UnilImmo: Europa kostenneutral.

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2024 bis 31.3.2025 wurden keine Wertpapierverschreibungen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder	216,8	—	1,04 %
Termingelder	1.135,0	—	3,07 %
UIN-Fonds Nr. 577	700,1	1,41 %	—

¹ Performance seit 1.10.2024 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite^{1,2} (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	195.000	1,4
EUR-Kredite (Inland)	365.481	2,6
GBP-Kredite ³	676.262	4,9
USD-Kredite ³	1.007.703	7,2
Summe⁴	2.244.446	16,1

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

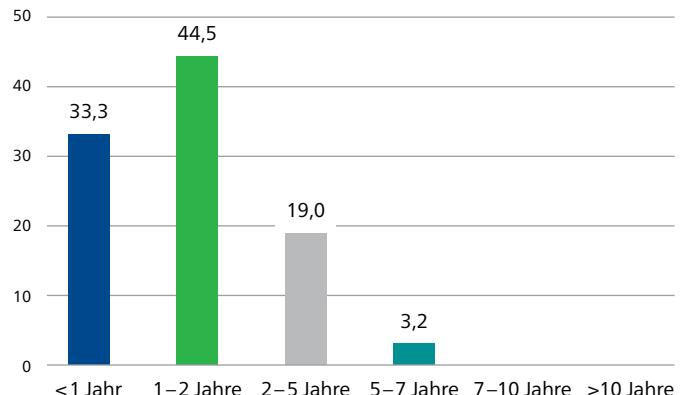
² Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen.

Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.

³ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2025 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 776.914, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	620,79	0,00
CHF	146,84	0,00
GBP	213,31	0,00
JPY	487,68	0,00
MXN	104,80	0,00
PLN	4.833,02	0,04
SEK	639,84	0,00
SGD	0,11	0,00
USD	-4.999,76	-0,04

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Europa 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: Europa wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 25–27)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.629.416.833,78	4.909.316.833,77		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	148.187.211,96	268.157.760,86		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.777.604.045,74	5.177.474.594,63		38,39
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 27–33)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.188.743.370,55	5.186.630.917,17		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	502.499.802,88		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.188.743.370,55	5.689.130.720,05		42,18
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 18, 35)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	62.948.945,72	1.351.785.953,36		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	700.125.198,05		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	62.948.945,72	2.051.911.151,41		15,21
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	56.374.161,99	139.069.864,90		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.131.809.150,33	2.033.225.444,98		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	536.493,23	24.661.601,24		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 36)				
4. Anschaffungsnebenkosten		50.751.887,73		
• bei Immobilien	20.919.081,44			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	29.832.806,29			
(davon in Fremdwährung)	13.399.716,05			
5. Andere		99.135.942,63		
(davon in Fremdwährung)	19.033.961,14			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.221.153.482,74		2.346.844.741,48	17,39
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			15.265.361.207,57	113,17
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 19, 36)				
1. Krediten		-1.093.448.609,93		
(davon in Fremdwährung)	-779.648.609,93			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.249.316,56		
(davon in Fremdwährung)	-			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-195.046.327,04		
(davon in Fremdwährung)	-84.761.469,96			
4. anderen Gründen		-74.730.313,70		
(davon in Fremdwährung)	-2.844.662,20			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-867.254.742,09		-1.365.474.567,23	-10,12
II. Rückstellungen (s. Seite 37)			-411.932.125,35	-3,05
(davon in Fremdwährung)	-289.114.767,95			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-289.114.767,95		-411.932.125,35	-3,05
Summe Schulden I.–II.			-1.777.406.692,58	-13,17
C Fondsvermögen (netto)			13.487.954.514,99	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2025.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 31.3.2025 ¹			
Australischer Dollar	AUD 1,7329	Polnischer Zloty	PLN 4,1884
Britisches Pfund	GBP 0,8366	Schwedische Krone	SEK 10,8492
Japanischer Yen	JPY 161,4966	Schweizer Franken	CHF 0,9555
Malaysischer Ringgit	MYR 4,7902	Singapur-Dollar	SGD 1,4514
Mexikanischer Peso	MXN 22,0948	US-Dollar	USD 1,0801

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 ist durch den Verkauf zweier Objekte und negativer Wertfortschreibungen im Berichtszeitraum gesunken.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich der Wert vor allem durch den Verkauf einer Gesellschaft.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 34 bzw. Seite 25 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 721,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 211,3 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 35,6 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.028,4 Mio. und entspricht damit 7,63 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank im Wesentlichen durch den Rückgang der Forderungen gegenüber dem Finanzamt und der sonstigen Forderungen aus Devisentermingeschäften.

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

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

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

Verbindlichkeiten

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren im Wesentlichen aus der Fondsgebühr für den Verkauf von Immobilien sowie aus Sicherheitseinbehalten und Garantieeinbehalten.

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: Europa 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 Beteiligungs-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 Auslandsobjekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Europa in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³		Erwerbs- / Gründungsdatum		Bau- / Umbaujahr		Grundstückgröße in m ² ⁴		Nutzfläche in m ²		Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)		Wirtschaftliche Beteiligungssquote in %		Gesellschaftskapital in EUR ⁵		Gesellschaftschafterdarlehen		Objektkreditfizierung		Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶		Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I - xVII)
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungssquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Gutachter 1 / Gutachter 2	in EUR	in %																					
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																												
Deutschland																																												
1	10787	Berlin, Budapeststraße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	G	H (100), K	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■						—	0,0	—	—	—	—	—	—	44,0	102.000	102.000	102.000.000,00	0,76	1													
2	59199	Bönen, Siemensstraße 33, „TST Bönen, Siemensstraße“	G	I (93), B, A, K	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	—								■	—	0,0	3,01	9,75	2.178	833	330	1.230	6	—	44,8	35.300	37.200	37.200.000,00	0,28	2										
3	44329	Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund I, Gneisenauallee“	G	I (92), B	10/2020	2016	77.292	23.667	23.667	—								■	49,5	0,0	1,88	8,26	1.411	473	229	903	7	—	41,0	27.900	27.900	27.900.000,00	0,21	3										
4	44329	Dortmund, Gneisenauallee 16–18, „TST Dortmund II, Gneisenauallee“	G	I (86), B, A, K	3/2019	2019	41.221	17.205	17.205	—								■	—	0,0	1,62	9,78	1.125	495	168	595	5	—	44,8	19.000	19.900	19.900.000,00	0,15	4										
5	40547	Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	G	B (83), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/ 2014–2015	28.432	33.116	33.116	—								■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	42,5	87.200	86.600	86.600.000,00	0,64	5										
6	40211	Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	G	B (92), K, A	7/2010	2009	3.245	13.969	13.969	—	■							■	—	2,8	3,09	4,94	2.234	857	—	—	—	4.547	45,0	101.000	101.000	101.000.000,00	0,75	6										
7	40474	Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	G	B (88), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.944	8.944	—	■							■	—	45,0	—	—	—	—	—	—	—	1.797	43,0	31.400	29.800	29.800.000,00	0,22	7										
8	20459	Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“	G	H (73), B (25), K, I	12/1996	1992/2022	5.384	30.207	30.207	—	■	■						—	0,5	—	—	—	—	—	—	—	7.313	53,0	162.000	160.500	160.500.000,00	1,19	8											
9	51373	Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	G	H/G (75), A, B, K, I, W	4/2017	2010	19.346	38.928	38.730	198	■	■						■	—	8,9	20,69	7,83	17.115	3.576	1.045	4.178	3	11.128	45,0	172.000	167.500	167.500.000,00	1,24	9										
10	80807	München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	G	B (90), K, I, A, H/G	5/2004	2003	8.112	19.158	19.158	—	■							—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	48,0	86.200	86.700	86.700.000,00	0,64	10											
11	80336	München, Schwanthalerstraße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	G	H (91), H/G, I, K	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■						—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	41,0	69.400	69.450	69.450.000,00	0,51	11											
12	90491	Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	G	H/G (87), B, F, I, A, K	4/2017	2003/ 2013–2016	38.576	45.083	45.083	—	■	■						■	—	5,4	7,08	5,05	4.892	2.186	345	1.416	3	8.285	43,0	129.000	123.500	123.500.000,00	0,92	12										
13	70173	Stuttgart, Königstraße 27, 27a	G	H/G (87), K, B, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	23.898	23.898	—	■	■						■	—	0,0	18,88	7,44	12.493	6.390	1.020	2.141	2	9.929	53,0	223.000	221.500	221.500.000,00	1,64	13										
14	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „Lohhof Quartier“	G	B (88), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.519	29.774	29.774	—	■							—	74,8	—	—	—	—	—	—	—	4.483	47,0	41.000	41.250	41.250.000,00	0,31	14											
15	67550	Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	G	I (91), B, K	4/2020	2020	100.233	48.118	48.118	—								—	0,0	3,54	7,77	2.328	1.214	434	1.721	7	—	45,3	61.000	61.700	61.700.000,00	0,46	15											

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³		Erwerbs- / Gründungsdatum		Bau- / Umbaujahr		Grundstücksgröße in m ² ⁴		Nutzfläche in m ²		Ausstattung		Erbau- / Erbbaubrauchrecht		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)		Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %		Gesellschaftskapital in EUR ⁵		Gesellschafterdarlehen		Objektzertifizierung		Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶		Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Erbau- / Erbbaubrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesamt in Mio. EUR	Gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																							
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																												
USA																																												
32	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	G	B (99), I, A, K	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	— ■ ■									38,6	6,2	2,50	2,62	27	2.473	39	—	—	8.943	9.443	36,0	120.359	126.840	123.600	123.599.666,70	0,92	32									
33	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	G	H (100)	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	— ■ ■									63,8	0,0	3,48	2,10	176	3.300	54	—	—	—	—	42,0	130.543	130.543	130.543	130.543.468,20	0,97	33									
34	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	G	B (100), K	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	— ■ ■									■	50,6	0,0	3,45	2,32	—	3.451	132	1.185	5	—	62,0	159.245	164.800	162.022	162.022.035,00	1,20	34									
35	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	G	B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.204	52.204	— ■ ■									■	35,4	23,4	6,55	1,57	26	6.528	105	—	—	51.816	53,0	580.502	571.243	575.873	575.872.604,39	4,27	35									
36	Seattle (Washington), 500 Ninth Avenue North, 515 Westlake Avenue North, „Amazon Phase VI“	G	B (95), H/G, K, I	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	— ■ ■									■	46,2	0,0	5,26	1,90	63	5.199	177	353	2	—	49,0	301.824	299.972	300.898	300.898.064,99	2,23	36									
37	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	B	■ —	3/1996	1997/2014–2015	2.157	—	—	— ■ ■									■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	148.187	148.187.211,95	1,10	37										
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																	5.177.474.594,63	38,39										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																												
Deutschland																																												
38	„UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	MeB G	I (85), B, A, K	2/2020	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	— ■								89,90	2.589.064,47	EUR 6.768.000,00	—	0,0	0,23	4,05	19	206	11	127	7	867	867	25,3	15.900	16.100	16.000	8.537.070,17	0,06	38						
39	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB G	H (86), F, K	10/2012	12/2015	2014/2015	1.599	12.324	12.324	— ■ ■								100,00	14.936.292,82	EUR 14.000.000,00	■	—	0,0	1,28	—	2,70	—	1.280	64	149	1	—	—	50,0	47.000	47.900	47.450	36.172.916,78	0,27	39				
40	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB G	H/G (76), K, F, H, I, B, A	4/2002	1/2009 (10,00%)	2001	50.547	64.935	64.935	— ■ ■								100,00	134.521.527,06		—	0,97	0,43	637	333	—	1	0								309.302.389,26	2,29	40						
13581	Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	G		4/2002			50.547	64.935	64.935	— ■ ■								89,90	2.523.559,90	EUR 7.920.000,00	—	0,0	0,28	3,88	23	257	14	156	8															
41	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	MeB G	B (43), I (36), A, K	2/2020	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	— ■								89,90	2.523.559,90	EUR 7.920.000,00	—	0,0	0,28	3,88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,0	16.700	17.200	16.950	9.541.613,32	0,07	41		
42	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg	MIB	H/G (87), K, I, A	4/2006 (60,00%)	9/2011 (25,00%)	2006/2009	30.717	74.338	74.338	— ■ ■								85,00	3.054.213,40	EUR 6.800.000,00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	130.527.963,80	0,97	42						
45127	Essen, Limbecker Platz 1A, „Limbecker Platz“	G																																										

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³		Erwerbs- / Gründungsdatum		Bau- / Umbaujahr		Grundstücksgöße in m ² ⁴		Nutzfläche in m ²		Ausstattung		Klimaanlage		Aufzug		Erbau- / Erbbaubrauchrecht		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)		Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %		Gesellschaftskapital in EUR ⁵		Gesellschafterdarlehen		Objektkertifizierung		Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶		Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)			
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	davon Fläche	Klimaanlage	Aufzug	Erbau- / Erbbaubrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesamt in Mio. EUR	Gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %	Fußnote (I – XVII)	Lfd. Nr.																										
Über immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																	
Deutschland																																																	
44	„Ul Kiel L19 GmbH“, Hamburg Kiel, Doktor-Hell-Straße 6, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	MeB G	I (58), B (37), H/G, K, A	12/2020 12/2020	1950/2016	226.619	78.449	78.449	–	■		89,90	27.749.259,73	EUR 48.720.000,00	–	2,5	1,67 –	3,38 –	141 –	1.527 –	83 –	1.019 –	8 –	6.678 6.377	29,0 29,0	103.000 106.000	104.500	43.284.114,00	0,32	44																			
45	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg 51103 Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	MeB G	5/2005 (93,99 %) 6/2010 (6,00 %) 9/2024 (0,00 %) 5/2005	2005	45.855	45.546	45.546	–	■	■	100,00	61.786.135,92	EUR 49.251.396,82	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	216.506.992,47	1,61	I 45																		
46	„Ul Flechtorf II L5 GmbH“, Hamburg Lehre, Nikolaus-Otto-Straße 21, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	MeB G	I (79), B, A, K	2/2020 2/2020 12/2020	2020	70.393	40.561	40.561	–	■		89,90	2.421.771,33	EUR 26.079.700,00	–	0,0	1,36 –	5,88 –	75 –	1.282 –	68 –	860 –	7 –	–	–	–	–	–	45,3 45,3	54.800 55.700	55.250	24.839.167,22	0,18	46															
47	„Ul Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degenpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	MeB G	I (100), B, K	2/2020 2/2020 7/2020	2020	30.609	7.467	7.467	–			89,90	8.038.002,99	EUR 12.946.000,00	–	0,0	1,17 –	7,77 –	150 –	1.018 –	58 –	644 –	6 –	–	–	–	–	–	45,0 45,0	25.800 26.200	26.000	11.632.114,01	0,09	47															
48	„Ul Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degenpoint K5, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	MeB G	I (81), B, A, K	2/2020 2/2020 2/2021	2021	16.775	9.871	9.871	–			89,90	1.221.095,65	EUR 9.292.800,00	–	32,2	0,50 –	6,00 –	28 –	473 –	25 –	305 –	8 –	–	–	–	–	–	45,8 45,8	19.600 19.700	19.650	8.449.731,79	0,06	48															
49	„Ul Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, Hessenring 25, Kurhessenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	MeB G	B (53), I (45), K	1/2020 3/2020	1991/1993/ 1999	16.802	10.595	10.595	–	■	■	89,90	8.750.723,36	EUR 7.214.000,00	–	12,1	0,27 0,98	2,87 6,23	23 984	245 –	13 49	147 574	8 6	925 929	35,3 35,0	15.500 16.100	15.800	8.911.304,41	0,07	49																			
50	„LOVT VISION GmbH & Co. KG“, München, Anzinger Straße 1,3, Rosenheimer Straße 145, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	MeB G	■ –	3/2021		22.514	–	–	–	■	■	49,40	430.043.016,30		–	–	1,42 –	0,72 3,36	41 –	1.425 13.930	81 697	1.119 9.641	7 7	–	–	–	–	–	–	–	213.940.368,35	1,59	II, III 50																
81671	„Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“ – „LOVT VIBE“ –	MeB G	B (86), I, K	8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	–	■	■	49,40	247.033.214,65		–	–	1,00 1,2	0,84 9,56	50 3,91	947 –	50 9.556	638 478	7 7	–	–	–	–	–	–	–	409.551																		
81671	„Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“ – „LOVT VIBE“ –	MeB G	B (86), I, K	8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	–	■	■	49,40	247.033.214,65		–	–	1,00 1,2	0,84 9,56	50 3,91	947 –	50 9.556	638 478	7 7	–	–	–	–	–	–	–	244.500		130.019.258,34	0,96	II, IV 51														
81671	„LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, München, Anzinger Straße 15, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	MeB G	■ –	3/2021		4.548	–	–	–	■	■	49,40	61.163.126,12		–	–	0,23 2,13	0,75 3,95	30 –	196 2.125	11 106	144 1.471	7 7	–	–	–	–	–	–	–	27.971.469,94	0,21	II, V, VI 52																
41334	„Ul Nettetal L9 GmbH“, Hamburg Nettetal, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“	MeB G	I (80), B, K	2/2020 2/2020 7/2020	2020	32.553	20.186	20.186	–	■	■	89,90	1.357.358,17	EUR 13.279.000,00	–	0,0	1,02 –	8,60 –	126 –	897 –	51 –	568 –	6 –	1.328 1.248	45,5 45,5	27.600 27.700	27.650	13.350.258,13	0,10	53																			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³		Erwerbs- / Gründungsdatum		Bau- / Umbaujahr		Grundstücksgöße in m ² ⁴		Nutzfläche in m ²		Ausstattung		Erbau- / Erbbaubrauchrecht		Teileigentumsquote in % (falls Teil-eigentum)		Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %		Gesellschaftskapital in EUR ⁵		Gesellschafterdarlehen		Objektkertifizierung		Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶		Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %								
Über immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																												
Deutschland																																												
54	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss	MeB	■	—	6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%) 7/2011	1974/2010	34.920	—	—	■ ■		100,00	147.359.511,90			—	—	5,18	2,20	491	4.690	—	—	—	—	—	—	—	—	—	158.970.673,43	1,18	54											
41460	Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	B	■	—														—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	142.500												
55	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, Am Tie 9, 11, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	MeB G	I (88), A, B, K	2/2020 2/2020	2000/2004/2021	73.086	46.407	46.407	—			89,90	12.213.586,53	EUR 16.768.000,00		—	7,9	0,35	1,88	30	316	17	195	8	—	1.610 1.465	46,0 46,0	36.900 37.500	37.200	19.555.444,61	0,14	55												
56	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	MeB G	I (84), A, B, K	3/2020 3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	—	■ ■ ■		100,00	3.385.860,12	EUR 12.635.000,00		—	0,0	0,50	4,23	58	445	25	279	8	—	33,0 34,8	25.200 25.900	25.550	11.746.924,38	0,09	56													
57	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagensellgasse 3, „Europaz 5“	MeB G	B (86), K, I, H/G, A	7/2014 7/2014	2014	11.754	34.971	34.971	—	■ ■		99,99	85.917.101,56		■	—	7,3	3,19	3,08	820	2.366	—	—	—	6.264 5.888	58,8 58,8	117.000 109.000	113.000	117.271.331,31	0,87	57													
58	„UI Zwei-brücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zwei-brücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zwei-brücken“	MeB G	I (83), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	53.218	28.363	28.363	—	■ ■		89,90	10.611.319,81	EUR 13.440.000,00		—	4,3	0,47 1,17	3,34 4,19	39 1.173	429	23 59	255 684	8 6	—	33,5 33,0	27.400 28.600	28.000	15.177.974,37	0,11	58													
59	„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MeB		3/2021								50,00	79.110,99																	40.742,45	0,00	VII												
60	„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2010								100,00	2.793.572,87																	2.708.018,68	0,02	VII, VIII												
61	„Unilmmo Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MeB		9/2024								100,00	17.621,63																		19.237,81	0,00	VII											
Belgien																																												
62	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	MeB G	H/G (76), K, A, I, W, B	3/2010 3/2010	2010	14.060	35.424	33.289	2.135	■ ■		99,99	66.261.655,96	EUR 56.025.000,00		—	25,6	5,61	4,72	31	5.580	—	—	—	8.749 9.047	45,0 45,0	112.000 110.000	111.000	30.938.700,12	0,23	62													
63	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	MeB G	H/G (96), I, A, B	1/2004 1/2004 8/2019	2004/2016	178.355	26.785	26.785	—	■ ■		99,99	14.301.433,71	EUR 56.000.000,00	■	—	1,6	1,09	1,20	—	1.092	55	173	3	18.107 18.278	36,3 36,3	264.000 258.000	261.000	178.582.838,73	1,32	63													
Finnland																																												
64	„Kiinteistö Oy Aallon Huipput“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallonkatu 5, „EY HQ“	MeB G	B (83), A, K, H/G, I	3/2015 3/2015	2014	4.393	10.889	10.889	—	■		100,00	43.819.658,32	EUR 16.500.000,00	■	—	27,2	3,11	4,05	1.854	1.256	80	80	1	3.796 4.071	59,0 59,0	76.300 77.100	76.700	60.746.343,87	0,45	64													
65	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kypssi“, Helsinki Helsinki, Työpajankatu 8, „Urban Environment House“	MeB G	B (81), H/G, I, K	9/2020 9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	—	■ ■		100,00	117.933.942,64	EUR 37.550.000,00	■	—	0,0	0,60	—1,93	600	—	—	30	415	7	—	65,0 65,0	178.000 176.000	177.000	—	—	IX	65											
66	„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki	MeB		6/2020								100,00	126.238.628,24						3,96	2,71	50	3.906	200	2.172	6					1														

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbau- / Erbbaubrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teil-eigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	Anschaffungsnebenkosten gesamt			Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸	Anteil am Fondsvermögen (netto)	in EUR	in %	Fußnote (I – XVII)	Lfd. Nr.										
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage					Aufzug	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR										im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis																		
Über immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																												
Frankreich																																												
67	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“	MeB G	B (96), K, I, A, H/G	12/2008 1/2009	2001	4.251	32.175	32.175	— ■ ■	100,00	173.735.069,95	EUR 121.000.000,00	—	— 0,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18.191	46,0	362.000	359.500	238.889.532,65	1,77	67													
68	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris	MeB		7/2011						80,01	2.255.021,29		—	— 0,91	— 2,29	— 2	— 911	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.796.864,43	0,01	VII, X	68												
Irland																																												
69 a)	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	MeB B	■ —	4/2015 5/2015	2009/2013	2.376	—	—	— ■ ■ ■	100,00	189.485.218,74		■ —	—	— 2,56	1,98	90	2.466	76	77	4	—	—	—	—	—	—	—	126.500	248.663.864,00	1,84	XI	69 a)											
b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	B	■ —	5/2015	2009/2015	2.636	—	—	— ■ ■ ■	100,00	189.485.218,74		■ —	—	— 5,82	5,82	4,60	4.660	291	340	1	—	—	—	—	—	—	—	—	133.500	—	—	b)											
70 a)	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin Dublin 13, Greenfield Road Sutton, „Seafield Strand“	MeB W	W (100)	7/2019 9/2023	2023	17.500	11.010	—	11.010 ■	100,00	220.119.338,49		■ —	— 13,8	2,99	1,16	182	2.803	178	1.575	2	4.246	78,8	78,8	74.700	74.450	265.791.225,13	1,97	XII	70 a)														
b)	Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“	G	B (99), A, K	8/2019	2018	3.800	14.848	14.848	— ■ ■	100,00	220.119.338,49		■ —	— 0,0	11,85	6,91	11.528	319	592	5.726	5	4.238	78,8	78,8	74.200	74.200	171.500	—	—	b)														
Italien																																												
71	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	MeB G	H/G (100), A	12/2007 12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	— ■ ■	100,00	20.907.353,29	EUR 25.000.000,00	■ —	— 7,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21.587.974,02	0,16	71													
72	„Nisa s.r.l.“, Mailand Rimini, Via Caduti di Nassiriyah, 20, „Le Befane“	MeB G	H/G (89), F, A	4/2017 4/2017	2005	108.001	35.401	35.401	— ■ ■	100,00	63.074.938,00		— 46,7	— 3,0	4,23	2,59	141	4.093	217	868	3	16.740	40,0	252.000	246.000	121.059.210,77	0,90	72																
Luxemburg																																												
73	„Landmark S.A.“, Senningerberg Luxembourg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“	MeB G	B (79), H/G, K, I	12/2007 12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	— ■ ■	100,00	5.006.766,88	EUR 29.500.000,00	■ —	— 49,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	60.282.153,13	0,45	73													
74	„Immo Steichen S.A.“, Senningerberg Luxembourg, 15, rue Edward Steichen, „PIXEL“	MeB G	B (81), H/G, K, I, A	9/2006 9/2006	2007	3.201	8.169	8.169	— ■ ■	100,00	4.326.681,53	EUR 21.307.397,83	■ —	— 0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58.611.576,25	0,43	74													
Niederlande																																												
75	„Oviesa Projecta B.V.“, Amsterdam Amsterdam, Bercyalaan 305, „Y-Towers Hotel“	MeB B	■ —	9/2019 9/2019	—	3.750	—	—	— ■ ■ ■	100,00	116.491.913,69	EUR 147.956.480,00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	371.393	—	—	XIII	75											
76	„Oviesa Residentia B.V.“, Amsterdam Amsterdam, Bercyalaan 305, „Y-Towers Wonen“	MeB B	■ —	9/2019 9/2019	—	3.750	—	—	— ■ ■ ■	100,00	44.078.013,79	EUR 50.843.520,00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	134.208	—	—	XIII	76										
77	„UIR Newton B.V.“, Amsterdam Bornerbroek, Newton 1–2, „Ara Almelo“	MeB G	I (86), B, K	5/2022 7/2022	2024	70.041	46.946	46.946	— ■ ■ ■	100,00	44.395.473,85	EUR 25.000.000,00	■ —	— 70,7	1,29	2,82	77	1.217	72	1.042	8	—	49,3	56.100	49,3	56.150	43.234.475,21	0,32	77															
78	„Oviesa Holding B.V.“, Amsterdam	MeB																																										

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbau- / Erbbaubrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teil-eigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt			Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸	Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVII)									
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug				davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																						
Über immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Schweden																																								
87 169 79	„UIR Uarda 6 AB“, Stockholm Solna, Dalvägen 24–26, 28 A–B, Evenemangsgatan 21–25, „Uarda 6“	MeB G	B (95), K, I, H/G, A	2/2018 6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	– ■ ■	100,00	54.141.209,60	SEK 563.000.000,00	■	–	30,7	1,47	2,62	82	1.387	101	475	4	5.546 5.854	62,0 62,0	116.138 114.294	115.216	62.695.643,58	0,46	XVI	87										
Singapur																																								
88	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur	MeB		10/2008						100,00	14.962.270,72				–	1,08	1,98	65	1.018	11	–	–					14.968.868,30	0,11	VII	88										
Türkei																																								
89 38000	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, İstanbul Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“	MeB G	H/G (91), F, A, I, B	8/2007 8/2007	2001–2012	75.536	66.532	66.532	– ■ ■	100,00	140.832.603,34	EUR 18.600.000,00	■	–	1,1	–	–	–	–	–	–	–	14.851 15.664	46,8 46,8	117.000 120.000	118.500	123.400.642,14	0,91		89										
USA																																								
90 02210	„101 Seaport Blvd LLC“, Miami (Florida) Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“	MeB G	B (84), K, I, A	3/2016 4/2016	2015	3.922	40.957	40.957	– ■ ■	95,79	100,00	164.309.780,18	USD 210.000.000,00	■	–	0,0	4,32 3,13	1,95 0,69	49	4.268 3.131	268 71	493 555	2	21.652 26.463	60,0 60,0	459.217 450.884	455.050	264.693.766,79	1,96		90									
91 33437	„6627 West Boynton LLC“, Miami (Florida) Boynton Beach (Florida), 6627 W Boynton Beach Blvd., „Fountains of Boynton“	MeB G	H/G (60), F, B, A	8/2021 12/2021	1994/2017	89.282	16.258	16.258	– ■	100,00	24.793.018,54		–	45,5	3,4	0,94 1,03	2,43 1,35	65	876 1.032	43 42	660 749	8 7	4.300 4.275	30,0 37,8	75.734 76.845	76.289	44.355.913,43	0,33		91										
92 60611	„65 Oak Street LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 57–65 East Oak Street, 65 East Oak Street, „65 Oak Street“	MeB G	H/G (99), I	9/2021 10/2021	2018	934	2.789	2.789	– ■ ■	100,00	46.846.296,63		–	45,6	0,0	1,22 2,13	2,07 1,83	83	1.132 2.130	55 86	832 1.512	8 7	4.876 4.877	53,8 53,0	112.953 119.433	116.193	68.081.659,11	0,50		92										
93 60601	„360 N. Michigan Avenue LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“	MeB G	H (100)	4/2016 4/2016	1923/2016	1.961	36.272	36.272	– ■ ■	100,00	140.301.616,66		■	51,9	0,0	3,08 1,82	1,97 0,79	–	3.076 1.825	113 42	329 338	2	–	41,0 41,0	234.238 229.608	231.923	122.600.685,13	0,91		93										
94 60606	„111 South Wacker LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“	MeB G	B (93), K, A, H/G, I	2/2004 11/2005	2005	3.019	100.398	100.398	– ■ ■	98,36	96.201.980,58	USD 220.000.000,00	■	–	0,6	7,1	–	–	–	–	–	–	31.199 29.864	50,0 50,0	533.284 535.136	534.210	335.460.327,51	2,49		94										
95 33304	„444 NE 7th Street LLC“, Miami (Florida) Fort Lauderdale (Florida), 444 NE 7th Street, „EON Squared“	MeB W	W (99), H/G, K, A	11/2021 12/2021	2021	8.100	23.428	1.551	21.877 ■ ■	100,00	52.913.165,38	USD 64.500.000,00	–	52,2	6,1	1,26 1,13	2,14 0,98	76	1.184 1.126	58 44	883 832	8 7	9.096 8.535	66,0 66,0	115.730 112.953	114.341	56.689.991,81	0,42		95										
96 77002	„1000 Main LLC“, Miami (Florida) Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	MeB G	B (85), K, H/G, A	3/2015 3/2015	2003	5.958	77.775	77.775	– ■ ■	100,00	128.134.538,26	USD 170.000.000,00	■	–	28,6	–	–	–	–	–	–	–	23.408 22.858	38,0 38,0	322.192 320.341	321.267	–	–	XVII	96										
97 10005	„140 BW LLC“, Miami (Florida) New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	MeB G	B (97), F, A, H/G, I	4/2004 4/2004	1967	4.212	113.241	113.241	– ■ ■	100,00	150.071.444,33	USD 290.000.000,00	■	–	37,3	–	–	–	–	–	–	–	70.187 67.223	35,0 35,0	516.619 523.100	519.859	242.226.651,23	1,81		97										
98 98101	„1821 Boren Avenue LLC“, Miami (Florida) Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“	MeB G	H (100)	1/2017 3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	– ■ ■	100,00	41.063.335,65		■	–	48,3	0,0	0,97 1,18	2,22 1,52	–	965 1.182	38 30	208 314	3 3	–	50,0 50,0	78.419 76.660	77.539	44.670.863,81	0,33		98									

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²		Ausstattung		Erbau- / Erbbaubrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	gesamt in Mio. EUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt			Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁷	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸	Anteil am Fondsvermögen (netto)	in EUR	in %	Fußnote (I – XVII)	Lfd. Nr.									
		gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug				davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis																										
Über immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																										
USA																																										
99	„Midtown21 LLC“, Miami (Florida) Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“	MeB G	B (89), K, H/G, I, A	5/2017 6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	– ■ ■	100,00	171.937.320,07	■	48,7	0,0	3,14 2,52	2,05 0,85	49 –	3.091	119 66	718 2.518	3 3	–	62,0 62,0	297.195 292.566	294.880	159.277.163,08	1,18	99														
100	„684 W Maude Avenue LLC“, Miami (Florida) Sunnyvale (Kalifornien), 684 West Maude Avenue, „The Catalyst“	MeB G	B (100), K	9/2022 10/2022	2020	18.621	18.081	18.081	– ■ ■	100,00	64.487.533,91	–	–	0,0	2,13 2,09	3,41 1,02	104 –	2.023	100 91	1.690 1.686	8 8	–	55,5 55,5	206.462 204.611	205.537	68.257.472,46	0,51	100														
101	„1000 Main REIT, LLC“, Miami (Florida)	MeB		3/2015						100,00	128.477.338,95	USD 130.000.000,00	–	7,56	2,90	39	7.514	41	169	8						157.197.956,44	1,18	VII	101													
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																												5.689.130.720,05	42,18													
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																												10.866.605.314,68	80,57													

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Angabe erfolgt nach Nutzfläche.

² Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

⁴ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁵ Bilanzielles Eigenkapital.

⁶ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

- I Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,003846153000 %) (siehe Lfd. Nr. 61).
- II Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 59).
- III Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- IV Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- V Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- VI Kein Ausweis der Nutzfläche bei Kfz (Stellplätze) in m² möglich. Der Ausweis erfolgt in Stückzahlen.
- VII Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
- VIII Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Europa.
- IX Indirekte Beteiligung über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 66).
- X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00106957 %) (siehe Lfd. Nr. 60).
- XI Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000043 %) (siehe Lfd. Nr. 60).
- XII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,000000389 %) (siehe Lfd. Nr. 60).
- XIII Indirekte Beteiligung über „Oviesa Holding BV“, Amsterdam (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 78).
- XIV Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Sydney, fungiert als Treuhänderin für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet.
- XV Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 60).
- XVI Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Lidingö auf Stockholm.
- XVII Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Miami (Florida) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 101).

Art des Grundstückes:
 B = Grundstück im Zustand der Bebauung
 G = Geschäftsgrundstück
 W = Mietwohngrundstück
 MeB = Mehrheitsbeteiligung
 MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:
 B = Büro
 F = Freizeit
 H = Hotel
 H/G = Handel / Gastronomie
 I = Industrie (Lager, Hallen)
 K = Kfz
 W = Wohnen
 A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungs- datum	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 Euro-Währung							
	Heddesheim, „Multicube“	Logistik	1/2025	123.230	159,5		
	München, „CityQuartier Fünf Höfe“	Einzelhandel	11/2024	49.210	719,5		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	„Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Breslau, „Magnolia Park“	— Einzelhandel	10/2024 10/2024	100.217	— 352,0	100,00	

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 Mietvertrages 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	10.866.605.314,68	80,57

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2025)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				1.351.785.953,36	10,02
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1,2,3} (ISIN: DE0007196370)	—	-7.766,7	15.216,8	700.125.198,05	5,19
Zwischensumme				2.051.911.151,41	15,21

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2025 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa kosteneutral.

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)	56.374.161,99		139.069.864,90	1,03
davon Betriebskostenvorlagen		123.223.265,37		
davon Mietforderungen		6.532.726,31		
davon Forderungen an Fremdverwalter		7.934.303,56		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.131.809.150,33		2.033.225.444,98	15,07
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	536.493,23		24.661.601,24	0,18
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien		20.919.081,44	50.751.887,73	0,38
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		29.832.806,29		
(davon in Fremdwährung)	13.399.716,05			
5. Andere (davon in Fremdwährung)	19.033.961,14		99.135.942,63	0,73
davon Ankaufsvorlaufkosten		9.115.823,30		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		258.545,84		
davon Steuererstattungsansprüche		20.796.602,44		
gegen Finanzbehörden				
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		18.789.177,32		
davon aus Sicherungsgeschäften		26.908.821,52		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-779.648.609,93		-1.093.448.609,93	-8,11
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)			—	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-2.249.316,56	-0,02
davon für Ankäufe		-2.227.430,72		
davon Sicherheitseinhalte		21.885,84		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-84.761.469,96		-195.046.327,04	-1,44
davon Vorauszahlungen von Mieten		-19.689.951,10		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-129.051.007,18		
davon aus Bärkautionen		-12.396.355,23		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-936.692,06		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	2.844.662,20		-74.730.313,70	-0,55
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-54.503.158,43		
davon aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden		-3.753.997,35		
davon aus Anteilscheingeschäften		-14.125.500,86		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-1.119.517,18		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	-289.114.767,95		-411.932.125,35	-3,05
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-375.945.013,06		
davon für Einkommensteuern		-3.868.451,78		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		16.790.824,61		
davon für Erwerbskosten		-1.373.976,58		
davon für Instandhaltungen		-10.628.428,46		
davon Verkaufskosten		5.180.315,62		
davon für externe Verwalter		-5.178.516,76		
davon Prozesskosten		—		
davon sonstige Rückstellungen		-3.324.865,95		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme		569.438.048,90		4,22
Fondsvermögen (netto)		13.487.954.514,99		100,00
Anteilwert (EUR)				52,92
Umlaufende Anteile (Stück)				254.861.068,07

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	218.000.000,00	129.952.798,00	124.741.763,50	5.211.034,50
GBP	538.000.000,00	630.100.671,99	635.780.287,67	-5.679.615,68
JPY	2.900.000.000,00	17.468.489,25	18.039.556,86	-571.067,61
SEK	1.250.000.000,00	109.291.805,26	115.197.591,89	-5.905.786,63
USD	3.445.500.000,00	3.126.210.579,58	3.146.859.481,07	-20.648.901,49
Sicherungsgeschäfte gesamt	4.013.024.344,08	4.040.618.680,99	-27.594.336,91	

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	7.097.017,46	69.246.433,09
Non-Deliverable Forwards	-	-
Summe	7.097.017,46	69.246.433,09

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtsstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	73.500.000,00	1.587.352,63	1.673.459,30	-86.106,67
GBP	-2.000.000,00	39.976,11	426.624,31	-386.648,20
JPY	6.200.000.000,00	3.767.911,12	3.008.095,39	759.815,73
SEK	600.000.000,00	451.545,18	170.699,13	280.846,05
USD	91.000.000,00	1.250.232,42	77.234,99	1.172.997,43
Summe	7.097.017,46	5.356.113,12	1.740.904,34	

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtsstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	43.000.000,00	-558.762,65	-3.612.086,40	3.053.323,75
CHF	0,00	-416.355,03	-294.091,41	-122.263,62
GBP	364.000.000,00	-17.149.977,56	-2.751.359,58	-14.398.617,98
JPY	-6.000.000.000,00	-154.515,22	-555.101,78	400.586,56
SEK	290.000.000,00	-631.845,21	-2.840.937,39	2.209.092,18
USD	1.339.500.000,00	-50.334.977,42	10.829.876,22	-61.164.853,64
Summe	-69.246.433,09	776.299,66	-70.022.732,75	

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR	Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte			
Barclays Bank Ireland Public Limited	91.452.397,14	Bankguthaben	9.250.000,00
BNP Paribas S.A.	285.658.290,04	Schuldverschreibungen	—
Crédit Agricole Corporate & Investment	251.797.476,02	Aktien	—
Deutsche Bank AG	664.036.575,78		
DZ BANK AG	270.135.969,23		
Goldman Sachs International	825.505.892,75		
J.P. Morgan Securities plc	231.105.412,02		
Landesbank Baden-Württemberg	92.901.520,99		
Merrill Lynch International Bank Ltd.	58.531.318,19		
Morgan Stanley & Co. International	294.660.771,20		
NatWest Markets N.V.	212.692.146,12		
Société Générale	762.140.911,51		
Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten			
Bankguthaben	—		
Schuldverschreibungen	—		
Aktien	—		
Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften			
einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR	—		

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	52,92
Umlaufende Anteile (Stück)	254.861.068

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,202 Mio.
(Stand: 31.12.2024)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 22.101 Mio.
(Stand: 31.12.2024)

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Gerald Kremer
Martin J. Brühl (bis 4.4.2025)
Henrike Waldburg
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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



„Hofgartenpalais“, Düsseldorf



„Centre d’Affaires Paris-Victoire“, Paris



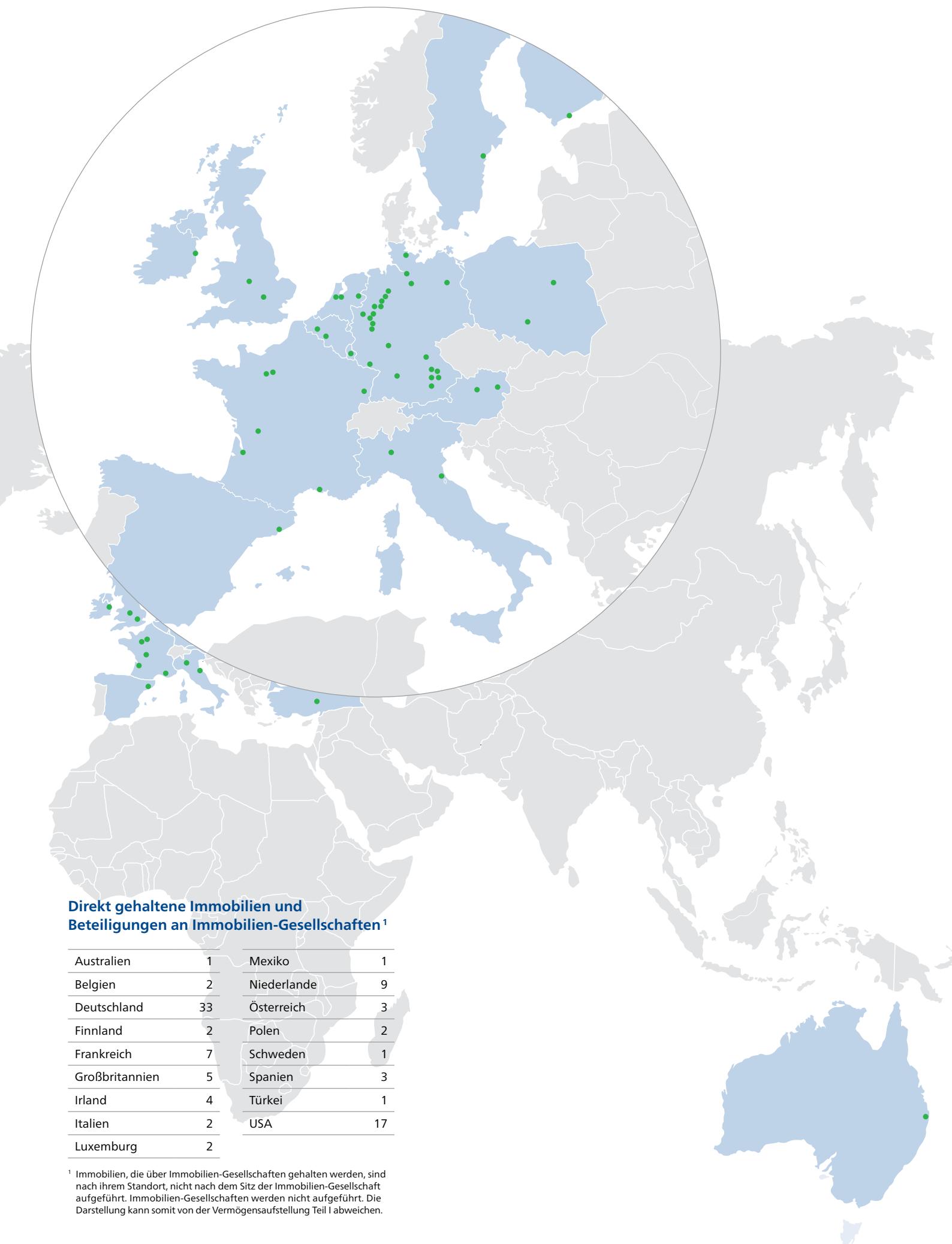
„Le Befane“, Rimini



2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Unilimmo: Europa







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



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken