

Unilmmo: Deutschland

Halbjahresbericht zum 30.9.2025

Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum	30.9.2025		31.3.2025	
Fondsvermögen (netto)	EUR	15.473,3 Mio.	EUR	16.146,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	14.057,1 Mio.	EUR	14.502,6 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	8.619,0 Mio.	EUR	8.996,3 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	5.438,1 Mio.	EUR	5.506,3 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		57		60
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		31 ³		31 ³
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR	1.387,0 Mio.	EUR	1.397,7 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.287,2 Mio.	EUR	2.568,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		4,5 %		4,5 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) ⁵		94,1 %		93,3 %
Ausgabepreis	EUR	98,24	EUR	101,07
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	93,56	EUR	96,26
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁶		—		3 ⁷
Verkäufe ⁶		3		6
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	–225,5 Mio. ⁸	EUR	–503,8 Mio. ⁹
Ausschüttungsstichtag		—		12.6.2025
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	2,80
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig)	EUR	—	EUR	1,1200
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,2800

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon sechs Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die drei Immobilien hält.

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 30.

Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁷ Davon ein Ankauf von Minderheitsanteilen durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft sowie ein weiterer Ankauf durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

⁸ Zeitraum 1.4.2025 – 30.9.2025.

⁹ Zeitraum 1.4.2024 – 31.3.2025.

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

Halbjahresbericht¹

des Unilmmo: Deutschland zum 30. September 2025

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	13
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	16
1.7 Portfoliostruktur Kredite	17
1.8 Devisenkurssicherung	17
1.9 Risikobericht	17
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	19
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	23
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	30
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	31
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	34
4 Anhang	35
III Sonstiges	37
1 Organe	37
2 Investitionsstandorte	39

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

Titelfoto: Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“

Foto: Daniel Sumesgutner

¹ Zeitraum 1.4.2025 – 30.9.2025

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

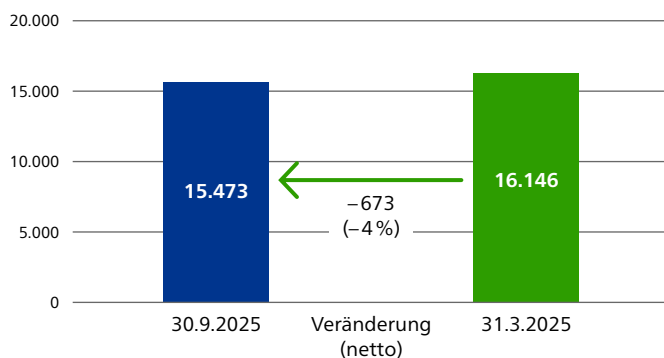
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2024 – 9 / 2025	0,7
10 / 2023 – 9 / 2024	2,4

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.287,2
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	14,8

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	84
Anzahl Ländermärkte	14
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Immobilienmärkte haben sich auch im ersten Geschäftshalbjahr 2025 / 2026 in keinem leichten Fahrwasser bewegt. Auslöser der angespannten Situation waren jedoch nicht die Immobilien 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.

Aufgrund der guten Vermietungsquoten und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen ist die Ertragssituation unserer Offenen Immobilienfonds grundsätzlich stabil.

Der Unilmmo: Deutschland 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 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 bereits abgeschlossen.

Das Jahr 2025 war und ist ein herausforderndes Übergangsjahr zum neuen Zyklus, in dem die Effekte des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte durchschlagen und abzarbeiten sind. Denn die erkennbar positiven Entwicklungen an den Immobilienmärkten kommen erst zeitverzögert in den Portfolios der Offenen Immobilienfonds an. Bewertungsanpassungen der externen Sachverständigen erfolgen punktuell entsprechend der jeweiligen Objektgegebenheiten und Marktentwicklungen.

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

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025 / 2026 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Nach Einschätzung von Union Investment werden die USA im Großmachtwettbewerb mit China an ihrem strategischen Ziel einer Entkopplung von der chinesischen Wirtschaft festhalten. Auch zwischen den USA und der Europäischen Union wird es wohl in etwas abgemilderter Form zu einer wirtschaftlichen Entkopplung kommen.

Es ist davon auszugehen, dass das allgemeine Zollniveau für Einfuhren in die USA künftig mit rund 18 % deutlich höher liegen wird als das Niveau von ca. 3,0 % beim Amtsantritt von Trump Anfang des Jahres 2025. Mit den Vereinbarungen der bilateralen Zollabkommen haben die Unsicherheiten für die Finanzmärkte aufgrund des Zollkonflikts für den weiteren Jahresverlauf jedoch etwas abgenommen.

Daher wird aus Sicht der Volkswirte das Wachstum in den USA im laufenden Jahr mit 1,7 % schwächer ausfallen als im Jahr 2024 mit 2,8 %. Für das Jahr 2026 wird ein Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt von 1,9 % für möglich gehalten. Für die Wirtschaft im Euro-Raum erwarten die Experten durch die neuen Zollvereinbarungen mit den USA für das Jahr 2025 zwar eine Belastung der Wertschöpfung, gleichwohl gehen sie davon aus, dass die wirtschaftliche Dynamik, insbesondere in Deutschland, perspektivisch zunehmen wird. Der Konjunktur hilft, dass der Konsum durch die Reallohnsteigerungen gut abgesichert bleibt. Zum Jahresende hin werden auch die Infrastrukturprogramme und Investitionsanreize in Deutschland erste Traktion entfalten. Im Euro-Raum als Ganzem dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 daher um 1,1 % und im Jahr 2026 um 1,0 % wachsen.

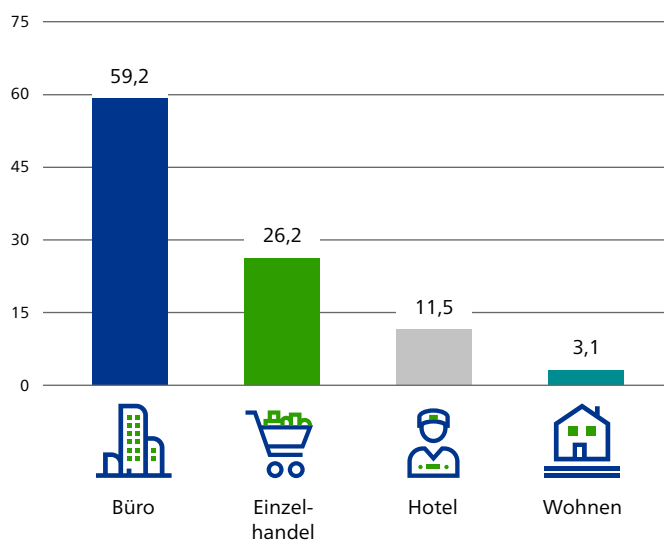
Anders als in den USA sollte im Euro-Raum aufgrund des derzeitigen schwachen wirtschaftlichen Wachstums die Teuerung gegen Jahresende unter dem Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von rund 2,0 % liegen. Dennoch rechnet Union Investment bis zur Jahresmitte 2026 mit keinen weiteren Zinsschritten der EZB. Die US-Notenbank Fed dürfte hingegen mit Blick auf den schwachen US-Arbeitsmarkt und ein erwartetes Überrollen der Inflation im Oktober 2025 noch eine weitere Zinssenkung um 0,25 Prozentpunkte beschließen, dann aber von weiteren Schritten absehen.

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.	
Verkäufe	
Büro	1
Einzelhandel	1
Hotel	1
Gesamt	3
Gesamtinvestition in Mio. EUR	256,9

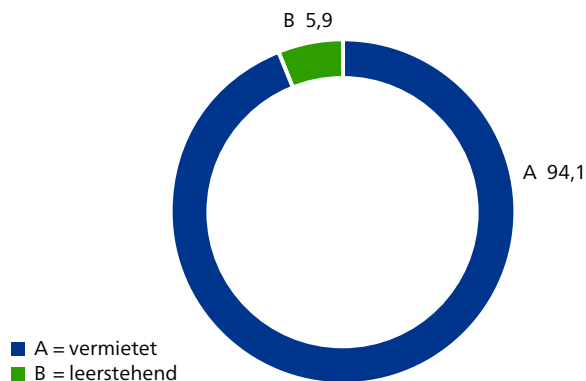
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.
Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)¹



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

Nachhaltigkeit

Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet wurden, wurden wegweisende politische Entscheidungen zur Umsetzung dieser Ziele auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit über 15 Jahren in ihr Asset Management. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie „Manage to Green“ implemen-

tiert und schreibt diese laufend fort. Die Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden im gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Sowohl beim Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

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

Hamburg, im November 2025

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Karim Esch



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im ersten Halbjahr 2025 war eine Stabilisierung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beobachten. Das Transaktionsvolumen konsolidierte sich auf niedrigem Niveau. Die Mieten in guten Objekten und Lagen stiegen moderat und insbesondere im zweiten Quartal 2025 waren auch wieder vereinzelt sinkende Anfangsrenditen zu beobachten.

Europäische Büromärkte

In den zurückliegenden zwölf Monaten ist die durchschnittliche Leerstandsrate auf den zwölf wichtigsten europäischen Büroimmobilienmärkten um rund 20 Basispunkte gestiegen. Sie lag somit Ende Juni 2025 bei 9,5 %. Dabei gab es allerdings deutliche regionale Unterschiede. So war an einigen Standorten bereits ein rückläufiger Trend zu beobachten, wie z. B. in Madrid und Prag, wohingegen in Amsterdam, Paris und Stockholm spürbare Anstiege festzustellen waren. Die Spitzenmieten sind aber trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit im Jahresvergleich weiter gestiegen. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die hohe Konkurrenz der Mieter um die nur begrenzt verfügbaren, hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten in den Top-Bürolagen der Metropolen. Im Durchschnitt der Standorte betrug das Wachstum der Spitzenmieten 5,3 %. Die größten Anstiege wurden mit 17,9 % bzw. 20,0 % in London und Paris registriert. Lediglich in Dublin gaben die Mieten erneut nach.

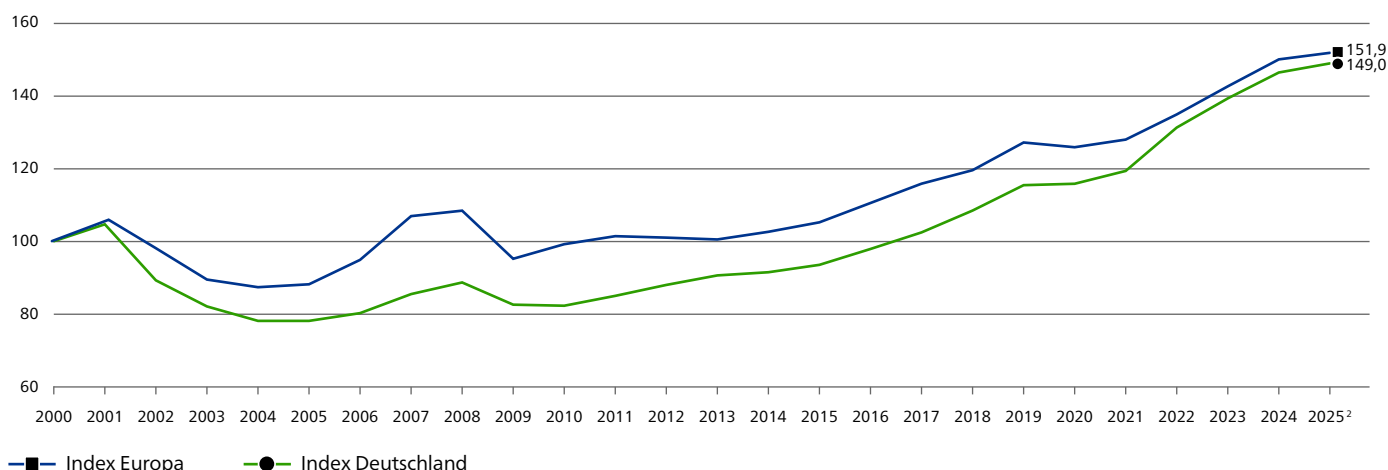
Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate in den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München lag Ende Juni 2025 bei den Büroimmobilien bei 8,6 %. Im Jahresvergleich ist sie somit um 1,5 Prozentpunkte gestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die weiterhin gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche viele Unternehmen vor Herausforderungen stellen. Viele Unternehmen bevorzugen im aktuellen Umfeld die Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge, anstatt neue Flächen anzumieten. Dabei spielt auch das Thema Homeoffice eine wichtige Rolle, wobei sich allerdings der Trend abzeichnet, dass Mitarbeitende zunehmend in die Büros zurückkehren. In den sehr guten, zentralen Lagen der Städte blieb die Nachfrage nach modernen und flexibel nutzbaren Büroflächen aber nach wie vor höher als das Angebot. In den zurückliegenden zwölf Monaten stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte daher um durchschnittlich 7,3 %. Besonders stark war das Mietpreiswachstum in Frankfurt / Main und München, wo die Spitzenmieten um 10,6 % bzw. 11,5 % stiegen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

In Europa erholt sich das Konsumentenvertrauen langsam, wenngleich ab und zu Rückschläge zu beobachten sind. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den europäischen Metropolen hatten sich bereits Mitte des Jahres 2023 sta-

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

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

² Stand: Juni 2025.

bilisiert. Seitdem ist auf einer ganzen Reihe von Märkten moderates Mietpreiswachstum zu beobachten. Besonders hoch fiel das Mietpreiswachstum zuletzt in Lissabon, London und Luxemburg aus.

In den ersten deutschen Metropolen waren steigende Einzelhandelsmieten in den zentralen innerstädtischen Lagen zu beobachten, da die Einzelhandelsumsätze weiter zunahmen und die deutschen Konsumenten wieder etwas positiver in die Zukunft schauten.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

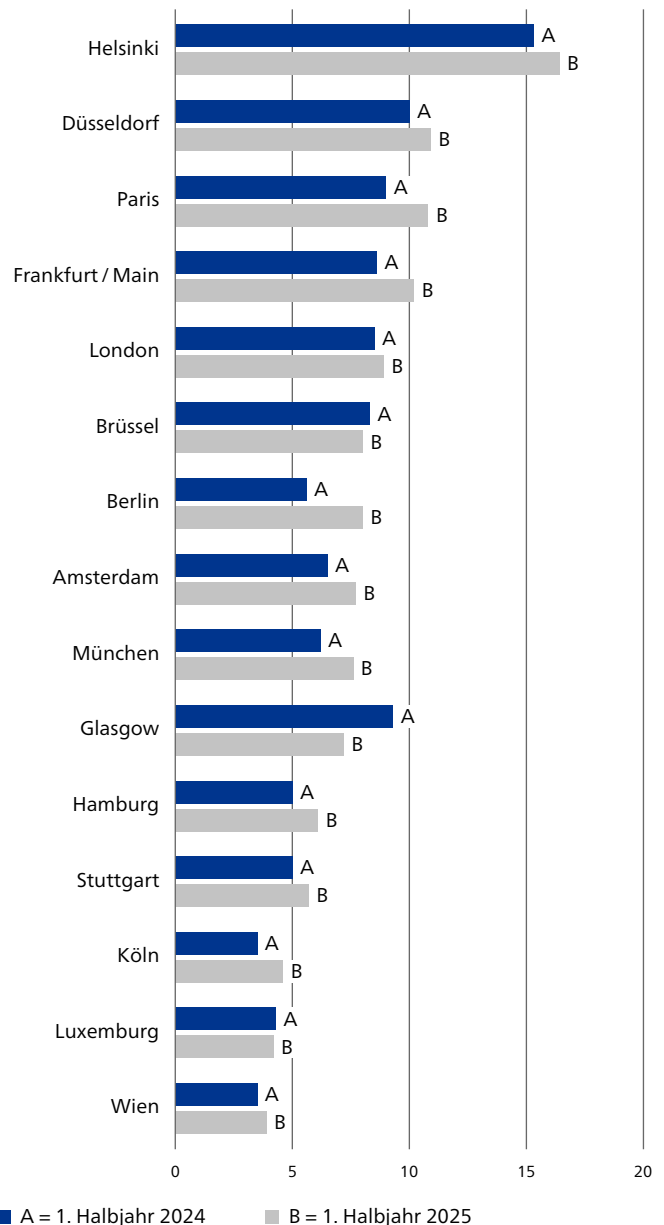
Die Belegungsquoten auf den europäischen Hotelmärkten sind in den vergangenen zwölf Monaten nahezu überall nochmals leicht gestiegen. Haupttreiber hierfür war eine europaweit starke Nachfrage im Tourismusgeschäft sowie im Messe-Segment. Die durchschnittlichen Zimmerpreise verzeichneten allerdings ein uneinheitliches Bild und stiegen nicht mehr flächendeckend. Nach den sehr starken Steigerungsraten der vergangenen Jahre setzt allmählich eine Normalisierung der Preisentwicklung ein. In der Konsequenz entwickelten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse nicht mehr ausnahmslos positiv, lagen jedoch weiterhin fast überall über oder nahe an den Rekordniveaus des vergangenen Jahres.

Auf den deutschen Hotelmärkten wurden im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 223 Millionen Übernachtungen gezählt und der Halbjahresrekord des Vorjahres damit bestätigt. In Berlin und München stiegen die Zimmerbelegungsquoten noch einmal leicht an, in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg entwickelten sie sich leicht rückläufig. Die durchschnittlichen Zimmerpreise und auch die Zimmererlöse gingen mit Ausnahme von München überall zurück, weil im laufenden Jahr einige Leitmesse turnusgemäß ausblieben und sich die Preisentwicklung allmählich wieder normalisiert.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die weltweiten (geo-)politischen Konflikte, die zunächst hohen Inflationsraten und das veränderte Zinsumfeld führten zwischen Mitte des Jahres 2022 und Mitte des Jahres 2024 zu einer spürbaren Zurückhaltung der Immobilien-Investoren. Das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien entwickelte sich in diesem Zeitraum somit deutlich rückläufig. In der zweiten Jahreshälfte 2024 ließ sich beim Transaktionsvolumen dann aber eine Bodenbildung und seit dem Jahresende sogar wieder ein leichter Anstieg beobachten. Am Ende des zweiten Quartals 2025 betrug das weltweite Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien EUR 475,1 Mrd., womit das Ergebnis um 22,8 % höher ausfiel als im Vorjahr.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 141,1 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Anstieg um 19,4 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2024 und Mitte des Jahres 2025 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 18,8 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Siebtel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zu Mitte des Jahres 2024 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der weiterhin zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 6,7 %.

Ausblick

Die Stimmung auf den internationalen Immobilienmärkten wird sich in den kommenden Quartalen voraussichtlich erneut leicht verbessern. Dies dürfte sich in einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens sowie moderat steigender Spitzenmieten niederschlagen. Vereinzelt werden moderat sinkende Anfangsrenditen zu beobachten sein. Aufgrund der weiterhin vorhandenen (geo-)politischen Konflikte bestehen aber noch immer Risiken, die die Entwicklung der Immobilienmärkte beeinflussen könnten.

Geld- und Kapitalmarkt

Im April 2025 führte die Ankündigung umfangreicher Strafzölle seitens der Trump-Regierung kurzfristig zu einer hohen Risikoaversion der Anleger und somit zu einer regen Nachfrage nach US-Schatzanweisungen. Dies änderte sich rasch, als klar wurde, dass das drastische Vorgehen der US-Regierung mit negativen Auswirkungen für die USA selbst verbunden gewesen wäre. Es kam zu starken Verlusten am Aktienmarkt und daraus abgeleitet auch am Rentenmarkt. Die Rendite zehnjähriger US-Treasuries legte rasch von 3,9 % auf in der Spitze 4,6 % zu. Unter vielen Marktteilnehmern wurde bereits ein möglicher Vertrauensverlust ins US-Finanzsystem diskutiert, doch beruhigte sich der Markt mit einem vorübergehenden Aussetzen der Zölle bald wieder. Allerdings sorgten die erratische Wirtschafts- und Zollpolitik von US-Präsident Trump sowie die Aussicht auf eine stark steigende Staatsverschuldung für anhaltende Unruhe. Die Ratingagentur Moody's stufte die Kreditwürdigkeit der USA herab und vollzog damit nach, was andere Agenturen bereits umgesetzt hatten.

Die US-Notenbank Fed hielt ihren Leitzins lange innerhalb einer Bandbreite von 4,25 % bis 4,5 %, obwohl der Druck aus dem Weißen Haus verbal deutlich stieg, die Zinsen zu senken. Im August 2025 sorgte Fed-Chef Powell mit seiner Rede auf dem Notenbank-Symposium in Jackson Hole für Zinssenkungsfantasien. Ein schwacher US-Arbeitsmarkt unterstützte diese Erwartung. Schließlich senkte die Fed im September 2025 die Fed Funds Rate um 0,25 Prozentpunkte auf 4,0 % bis 4,25 %. Sorgen vor einer ausufernden Staatsverschuldung, insbesondere auch nach der Verabschiedung des neuen Fiskalpakets „One Big Beautiful Bill Act“ Anfang Juli 2025, und auch Zweifel an der Autonomie der Noten-

bank führten aber bei langen Laufzeiten zu einer höheren Risikoprämie. In Summe ergab sich für den Gesamtmarkt, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, ein Zuwachs von rund 2,3 %.

Euro-Staatsanleihen entwickelten sich im selben Zeitraum verhaltener. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index ergab sich ein leichtes Plus in Höhe von 1,4 %. Für die im Vergleich zu den USA schwächere Entwicklung waren zunächst leicht bessere Konjunkturdaten sowie die Hoffnung auf ein mögliches Ende des Krieges in der Ukraine verantwortlich. Die Inflationserwartungen signalisierten einen rückläufigen Teuerungsdruck, doch die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte zum Ende des Berichtszeitraums zögerlich. Zuletzt hatte sie den Einlagensatz Anfang Juni 2025 auf 2,0 % gesenkt. Durch die Einigung auf den Zollkompromiss zwischen der EU und den USA sank die Unsicherheit in Bezug auf eine Belebung der europäischen und deutschen Konjunktur. Europa und insbesondere Deutschland verabschiedeten umfangreiche Fiskalpakete, die langfristig zu mehr Investitionen führen. Andererseits dürfte das steigende Schuldenniveau zu einem höheren Angebot an Staatsanleihen und anziehenden Risikoprämien für längere Laufzeiten führen.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen blieb im gesamten Berichtszeitraum hoch. Die höhere Zinsvolatilität auf der Staatsanleihenseite spiegelte sich nicht in den Risikoaufschlägen wider. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewannen Corporate Bonds im Berichtszeitraum 2,6 % hinzu.

1.2 Portfoliostrategie

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

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von im Bau

befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Metropolregionen Kerneuropas. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird angestrebt, auch die Nutzungsarten Wohnen und Logistik in ausgewählten Ländermärkten auf- bzw. auszubauen. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien vor. Die Portfoliooptimierung erfolgt überdies durch gezielte Verkäufe in allen Nutzungsarten und Standorten.

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

Bei allen Immobilieninvestitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 30) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell vier Immobilienentwicklungen im Bestand. 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 Paris (Frankreich) wird das Bürogebäude mit der Adresse 59, Boulevard Haussmann kernsaniert. Unter anderem wird in der historischen Eingangshalle das Glasdach erneuert und eine neue Lobby eingerichtet. Das Untergeschoss erhält Skylight-Glasböden, die für natürliches Licht sorgen, und es werden eine Cafeteria, Meetingräume sowie ein Service- und Conciergebereich eingebaut. Außerdem entsteht eine Dachterrasse mit Panoramablick auf Paris, inklusive Gewächshaus. Mit dem „Quartier Wandsbek Markt“ setzt Union Investment eines der derzeit größten privat finanzierten Transformationsprojekte Hamburgs um. Unter Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz des ehemaligen Galeria-Karstadt-Gebäudes von 1966 und der behutsamen Sanierung des historischen Karstadt-Gebäudes von 1921 wird im Zentrum Wandsbeks ein gemischt genutztes Quartier mit einer Gesamtfläche von über 45.000 m² entwickelt.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Union Investment hat im Berichtszeitraum drei Immobilien aus portfoliostrategischen Gründen profitabel verkauft. Das Hotel Park Plaza Wallstreet „Die Wallhöfe“ in Berlin wurde an den Deutschen Beamtenwirtschaftsbund veräußert. Der Verkauf dient der Verjüngung des Portfolios des Unilmmo: Deutschland, zu dessen Bestand das Hotel in der Wallstraße 23–24 seit dem Jahr 1992 zählte.

In Hamburg hat Union Investment die sich erholende Stimmung an den Investmentmärkten für Einzelhandelsimmobilien genutzt und das „Geschäftshaus Ottensen“ erfolgreich verkauft. Das Gebäude in der Ottenser Hauptstraße 2–6, Ecke Hahnenkamp 1 zählte seit dem Jahr 2009 zum Portfolio des Fonds. In London (Großbritannien) wurde die Büroimmobilie „Finsbury Circus“ veräußert. Das Gebäude zählte seit dem Jahr 1992 zum Portfolio des Fonds. Über die gesamte Haltedauer wurde der Wert der Immobilie im zweistelligen Prozentbereich gesteigert. Der Exit verschafft dem Fonds attraktive Gestaltungsmöglichkeiten in London, das weiterhin ein wichtiger Zielmarkt sein wird.

Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist eine nachhaltige Vermietungsquote von über 95 %. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Objekte wird die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios sichergestellt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	14.379
Lille, „EKLA Business“	8.812
Lodz, „Manufaktura“	7.720
Berlin, „ALEXA“	4.962
Amsterdam, „The Pulse“	3.475
Weitere Vermietungserfolge	49.666
Gesamt	89.014

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
22	Hamburg, „Karstadt Wandsbek“	Einzelhandel	7/2014	26,3		Q4/2028	
43	Paris, „Hausmann“	Büro	9/2021	211,1		Q4/2026	
64	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	Büro	8/2021	432,6	49,40	Q2/2028 Q2/2028	I
66	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	Büro	8/2021	66,2	49,40	Q2/2027	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.

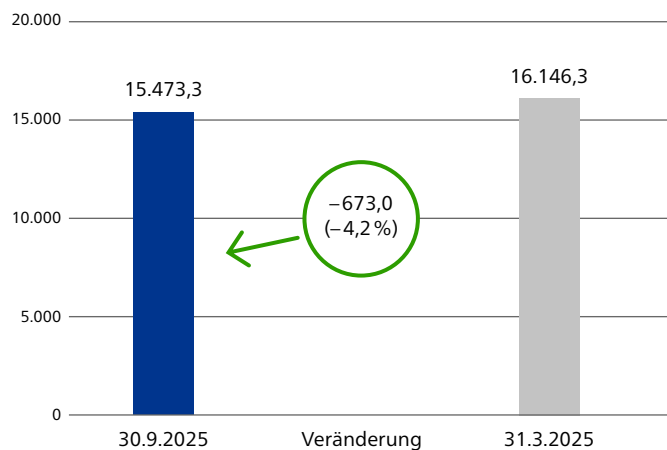
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Stuttgart, „Century“	Einzelhandel	9/2025	11/2025
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg	—	8/2025	10/2025
Amsterdam (Niederlande), „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	Hotel	8/2025	10/2025
„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris	—	—	—
Paris (Frankreich), „CityQuartier Paris-Trocadéro“	Büro	8/2025	10/2025

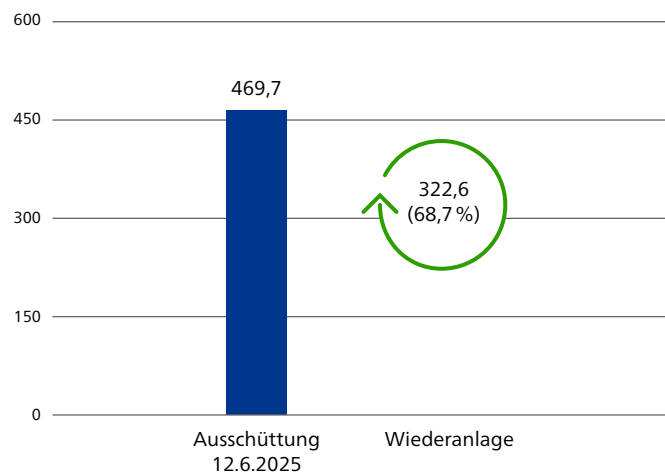
¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

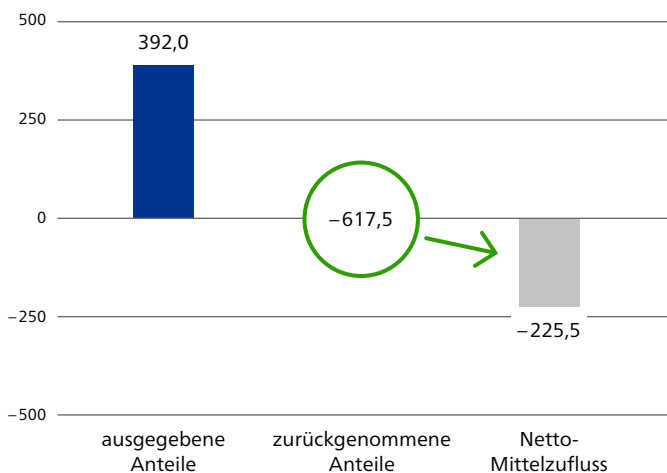
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



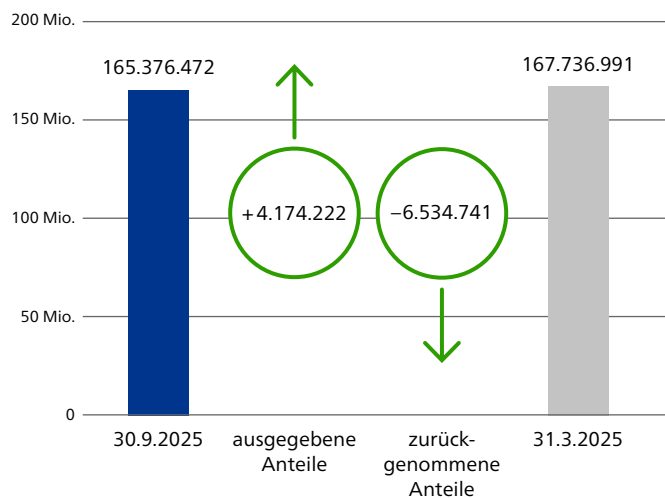
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



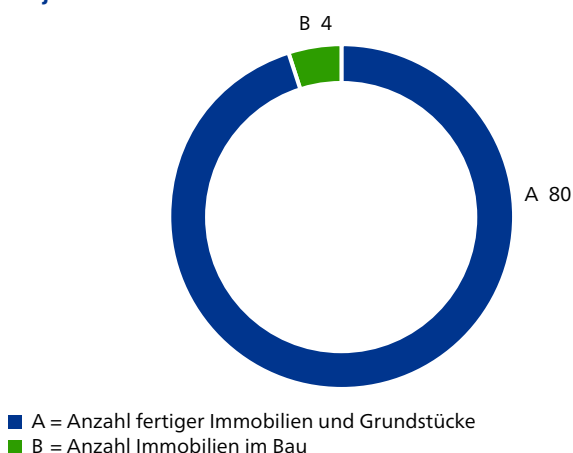
1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

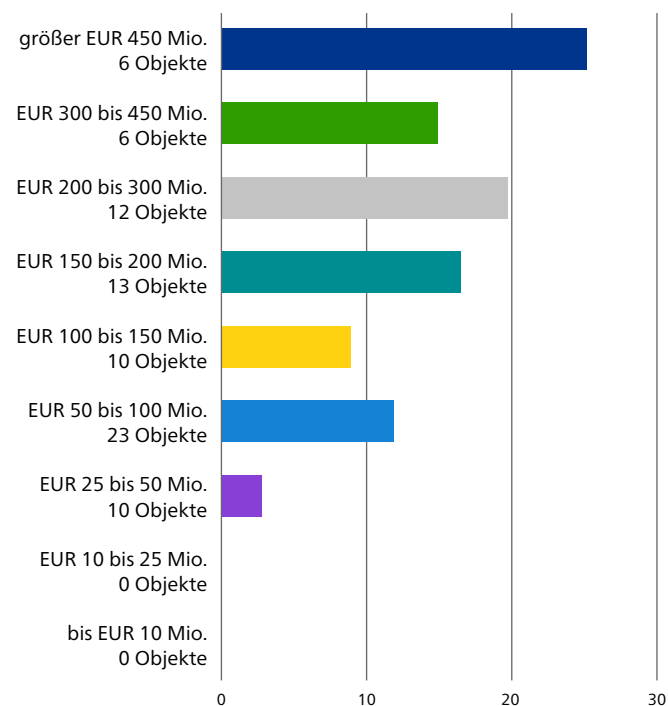
Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	2.134.387
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %) ¹	94,1

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

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



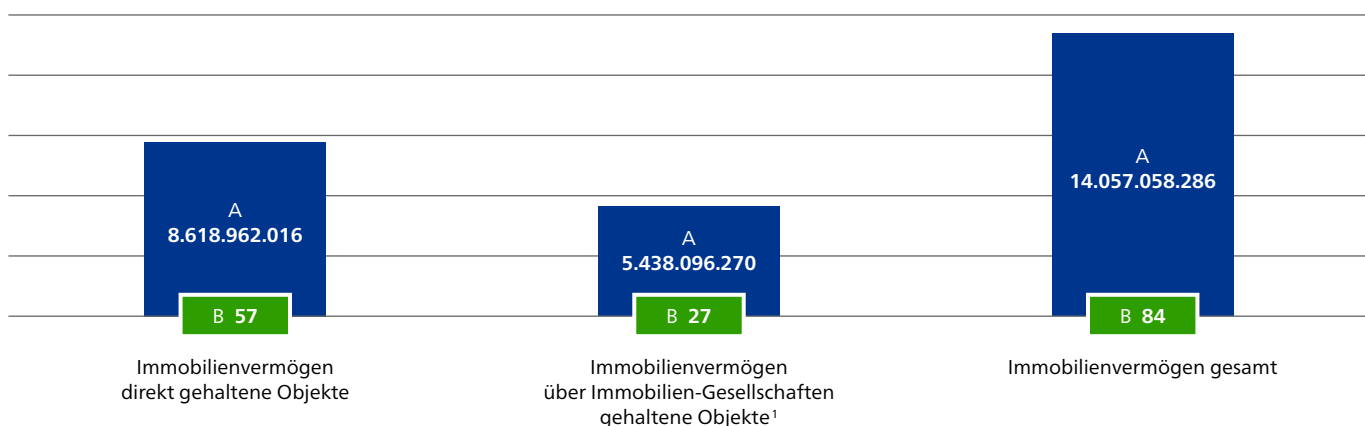
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	169,7
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	6.359,3

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

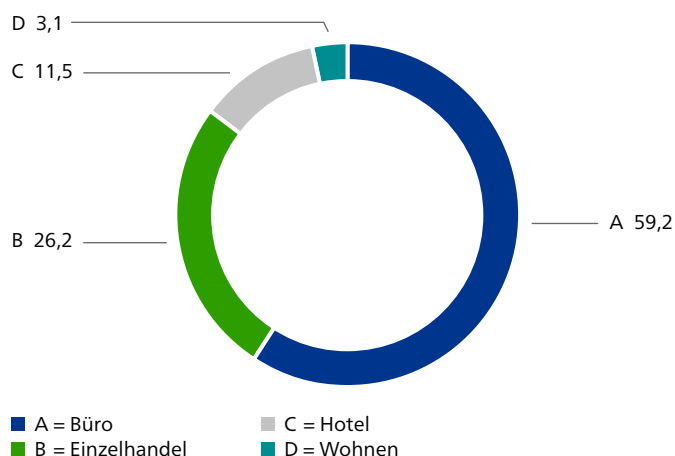
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



■ A = in EUR ■ B = Anzahl

¹ Zum anteiligen Verkehrswert.

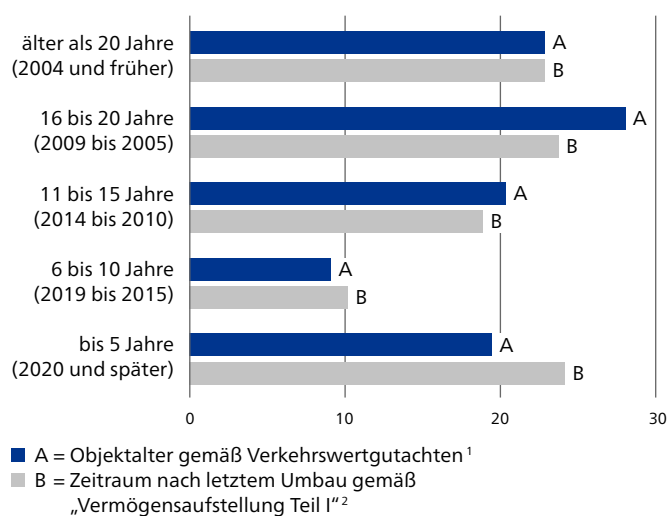
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.317,5 Mio.
Einzelhandel	3.689,9 Mio.
Hotel	1.617,6 Mio.
Wohnen	432,1 Mio.
Gesamt	14.057,1 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.570,0	11,2
Hamburg	1.343,7	9,6
München	2.428,8	17,3
Rhein-Main	352,8	2,5
Rhein-Ruhr	749,8	5,3
Stuttgart	541,5	3,8
Sonstige deutsche Städte	661,8	4,7
Deutschland gesamt	7.648,4	54,4
Belgien	72,2	0,5
Finnland	262,9	1,9
Frankreich	1.762,5	12,5
Großbritannien	654,5	4,6
Irland	552,3	3,9
Italien	208,5	1,5
Luxemburg	164,4	1,2
Niederlande	847,0	6,0
Österreich	149,5	1,1
Polen	626,8	4,5
Schweden	264,3	1,9
Spanien	215,3	1,5
Tschechien	628,5	4,5
Ausland gesamt	6.408,7	45,6
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	14.057,1	100,0

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

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

Dublin, „8th Lock“

Die Gesamtfläche erhöhte sich aufgrund von Hinzunahme von Allgemeinflächen zu Gewerbe bei einer Neuvermietung um 597 m².

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	42,5	48,9	79,2	78,4	49,3	62,8	16,5	33,5	47,0
Handel / Gastronomie	30,5	26,4	4,9	1,8	0,3	4,5	69,6	49,0	28,4
Hotel	16,2	—	9,0	19,1	—	9,1	5,6	6,0	12,1
Wohnen	1,2	21,5	2,9	—	47,7	17,2	—	—	4,4
Kfz	5,5	0,8	2,2	0,6	2,7	3,3	1,3	5,2	4,3
Industrie (Lager, Hallen) ²	2,1	1,6	0,7	0,0	0,0	0,6	0,8	1,0	1,4
Freizeit	0,7	—	—	—	—	1,2	6,3	0,3	0,9
Andere	1,4	0,8	1,1	0,1	—	1,2	0,0	5,0	1,6

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Industrie (Lager, Hallen) ³	9,7	16,0	13,4	100,0	100,0	11,1	10,3	23,0	11,4
Büro	5,1	6,6	7,4	2,5	27,1	33,7	7,5	3,7	8,4
Kfz	5,5	7,9	14,7	27,1	16,8	37,4	3,4	5,2	7,7
Wohnen	2,1	22,7	0,3	—	1,6	7,6	—	—	4,8
Handel / Gastronomie	5,0	2,1	11,4	34,9	100,0	9,7	0,5	3,3	4,1
Freizeit	0,1	—	—	—	—	0,0	0,0	0,0	0,1
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	3,9	1,2	0,1	1,2	—	0,0	3,1	4,6	3,7
Vermietungsquote	95,7	91,1	93,1	97,2	85,1	75,2	98,2	96,4	94,1

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	18,6	0,4	—	0,0	11,8	0,0	—	1,0
2025	3,4	5,1	10,5	3,4	20,5	1,9	3,8	1,3	4,5
2026	8,2	11,0	15,2	3,6	35,6	14,1	13,6	11,6	11,0
2027	10,5	2,3	25,6	1,8	—	3,3	22,5	14,5	12,1
2028	12,6	57,7	10,7	—	—	6,5	22,8	8,5	11,9
2029	9,2	2,9	4,8	—	—	0,8	14,1	9,3	7,7
2030	7,7	—	0,2	—	37,3	20,2	9,0	10,1	8,5
2031	10,7	—	5,0	—	1,1	0,0	4,6	2,9	7,0
2032	6,7	—	24,7	—	—	—	0,3	12,5	8,0
2033	2,0	2,5	—	—	—	2,1	3,5	2,4	1,8
2034	6,9	—	2,9	—	4,6	1,7	0,1	16,9	6,6
2035+	21,9	—	—	91,2	0,8	37,5	5,8	10,0	20,0

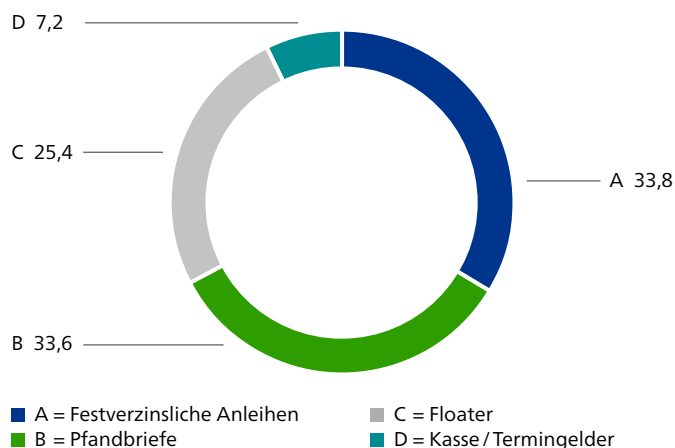
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

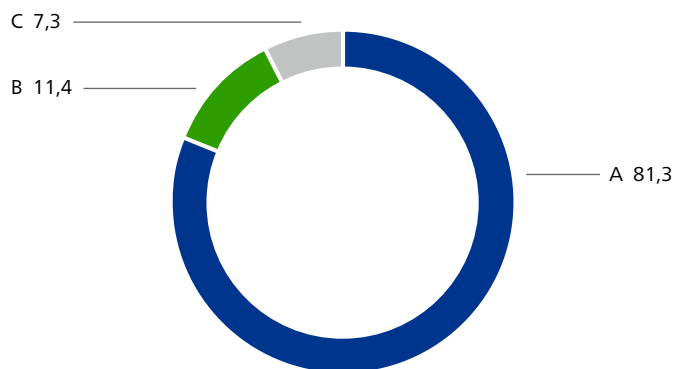
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen. Die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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2025 bis 30.9.2025 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.287,2 Mio. (Gesamtliquidität) ■ A = UIN-Fonds Nr. 554
Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,8 % ■ B = Tages- / Termingelder
Fondsvermögen (netto): EUR 15.473,3 Mio. ■ C = Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder ²	166,9	—	2,89 %
Tages- / Termingelder ²	260,0	—	2,18 %
UIN-Fonds Nr. 554	1.860,3	1,41 %	—

¹ Performance seit 1.4.2025 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

² Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.

1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

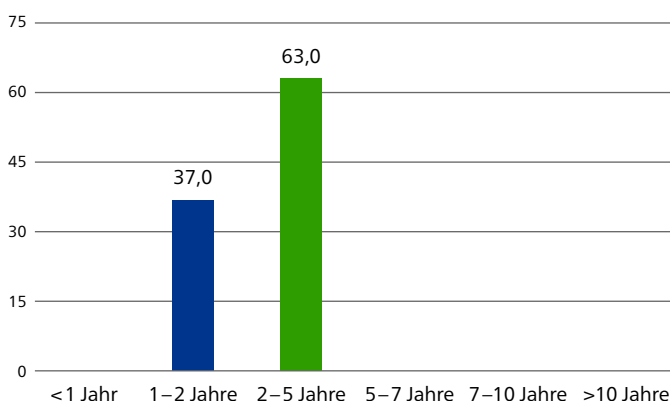
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	481.895	3,4
EUR-Kredite (Inland)	—	—
GBP-Kredite ²	148.350	1,1
Summe³	630.245	4,5

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2025 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 203.590, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
GBP	2,44	0,00
PLN	7.158,77	0,05
SEK	1.580,95	0,01

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

wacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren. Bei sinkendem Fondsvolumen durch Mittelrückgaben haben Performanceeffekte einzelner Immobilien positiv wie negativ einen stärkeren Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

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

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 23–26)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	437.313.774,93	8.177.163.774,92		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	204.400.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	237.398.240,53		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	437.313.774,93	8.618.962.015,45		55,70
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 26–29)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	260.559.248,69	3.985.091.663,80		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	452.682.058,39		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	260.559.248,69	4.437.773.722,19		28,68
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 16, 31)				
1. Bankguthaben ¹ (davon in Fremdwährung)	71.546.449,70	426.927.284,69		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	1.860.296.417,69		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	71.546.449,70	2.287.223.702,38		14,78
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 32)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	11.842.985,53	151.424.365,41		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	97.616.268,02	775.982.476,62		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	3.035.017,84		

¹ Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 32)				
4. Anschaffungsnebenkosten		130.514.530,38		
• bei Immobilien	111.369.073,16			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	19.145.457,22			
(davon in Fremdwährung)	8.819.600,74			
5. Andere		100.379.807,05		
(davon in Fremdwährung)	7.127.103,00			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	125.405.957,29		1.161.336.197,30	7,51
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.505.295.637,32	106,67
B Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 17, 32)				
1. Krediten		–311.010.016,04		
(davon in Fremdwährung)	–40.110.016,04			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–42.866.042,71		
(davon in Fremdwährung)	–213.965,08			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–170.143.158,51		
(davon in Fremdwährung)	–48.552.195,37			
4. anderen Gründen		–40.759.812,34		
(davon in Fremdwährung)	–5.890.242,51			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–94.766.419,00		–564.779.029,60	–3,65
II. Rückstellungen (s. Seite 33)			–467.246.427,27	
(davon in Fremdwährung)	–5.387.768,52			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–5.387.768,52		–467.246.427,27	–3,02
Summe Schulden I.–II.			–1.032.025.456,87	–6,67
C Fondsvermögen (netto)			15.473.270.180,45	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2025.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2025 ¹			
Britisches Pfund	GBP 0,8726	Schwedische Krone	SEK 11,0499
Polnischer Zloty	PLN 4,2622		

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 verringerte sich im Berichtszeitraum durch den Verkauf von drei Objekten, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ minderte sich im Berichtszeitraum vor allem durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 30 bzw. Seite 23 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.067,8 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 246,8 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 72,4 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 900,2 Mio. und entspricht damit 5,8% des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stieg durch die Erhöhung der Position „Sonstige Vermögensgegenstände Andere“.

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

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

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

Verbindlichkeiten

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

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinbehalten und Garantieeinbehalten.

Der Rückgang der „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der „sonstigen Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften“.

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

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 4}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.	
							gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %					
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G		B (65), H/G, H, K, I, A, F	8/2012	1998	3.491	21.681	21.681	—	■	■						—	0,5	6,75	5,60	5.430	1.322	—	—	—	6.986 6.818	42,5 42,5	152.000 150.000	151.000	151.000.000,00	0,98			1	
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	G		H (100), K, A	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■					■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,0 44,0	226.000 223.000	224.500	224.500.000,00	1,45			2
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G		H (41), B (33), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■					■	—	8,3	—	—	—	—	—	—	—	23.593 23.329	54,5 54,5	487.000 479.000	483.000	483.000.000,00	3,12			3	
4	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „Vienna House by Wyndham Andel's Berlin“	G		H (99), A, K	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■					■	—	0,0	7,61	7,25	6.153	1.457	160	160	1	— —	43,5 43,5	118.000 117.000	117.500	117.500.000,00	0,76	I		4	
5	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G		B (96), K, I, A	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■					■	—	0,0	5,53	6,30	4.467	1.067	—	—	—	— —	57,5 57,5	174.000 175.000	174.500	174.500.000,00	1,13			5	
6	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	G		B (88), K, I, A	3/2019	2023	5.864	33.893	33.893	—	■	■						—	0,0	20,84	14,36	14.885	5.953	1.026	16.503	3	10.160 10.161	68,3 68,3	225.000 228.000	226.500	226.500.000,00	1,46			6	
7	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G		H/G (90), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.873	17.873	—	■	■						—	11,4	5,62	8,29	4.436	1.183	279	699	2	3.570 3.454	39,5 39,5	38.800 37.500	38.150	38.150.000,00	0,25			7	
8	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	G		H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■						—	0,4	2,34	6,52	1.764	579	—	—	—	— —	43,5 43,5	42.700 42.400	42.550	42.550.000,00	0,27			8	
9	40474	Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“	G		B (88), K, A, I	12/2022	2022	8.722	27.678	27.678	—	■	■						—	0,0	19,44	8,00	16.233	3.207	976	15.639	8	— —	67,3 67,3	194.000 199.000	196.500	196.500.000,00	1,27			9	
10	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G		B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2003	2.987	12.564	12.564	—	■	■						—	7,9	2,25	5,01	1.659	593	—	—	—	3.063 2.820	47,5 47,5	50.300 51.200	50.750	50.750.000,00	0,33			10	
11	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	G		B (80), K, I	3/2012	2010	5.310	14.371	14.371	—		■						—	2,3	3,41	6,32	2.713	701	—	—	—	3.369 3.459	54,5 54,5	56.500 56.000	56.250	56.250.000,00	0,36			11	
12	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ESI“	G		H/G (57), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.931	22.931	—		■						—	1,5	5,74	6,77	4.335	1.409	—	—	—	6.064 5.969	46,5 46,5	86.000 82.900	84.450	84.450.000,00	0,55			12	
13	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G		H (93), K, A	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■					■	—	0,0	2,03	4,61	490	1.544	—	—	—	— —	49,5 49,5	55.300 55.200	55.250	55.250.000,00	0,36			13	
14	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G		H (100), K	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■					■	—	0,0	2,40	5,89	1.722	679	—	—	—	— —	46,5 46,5	57.400 56.300	56.850	56.850.000,00	0,37			14	
15	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meißberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G		B (85), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/ 1993	6.505	30.491	30.172	319	■	■						—	2,4	—	—	—	—	—	—	—	7.784 7.955	48,5 48,5	174.000 181.000	177.500	177.500.000,00	1,15			15	
16	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	G		B (70), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	—	■	■					■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	19.091 18.941	56,5 56,5	438.000 435.000	436.500	436.500.000,00	2,82			16	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes							Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
							gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug														gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %				
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Deutschland																																									
17	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	G		H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	—	■	■									■	—	0,0	3,95	7,46	2.460	1.494	198	1.647	5	— —	54,0 54,0	57.300 57.800	57.550	57.550.000,00	0,37		17		
18	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „Ericus-Contor“	G		B (86), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.958	18.958	—	■	■									■	—	4,4	10,49	5,83	8.279	2.208	524	4.897	5	6.550 6.583	56,5 56,5	144.000 143.000	143.500	143.500.000,00	0,93		18		
19	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	G		H/G (67), W, A, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.635	28.452	5.183	■	■										—	3,3	9,72	5,79	7.672	2.052	—	—	—	10.728 10.726	34,5 34,5	170.000 167.000	168.500	168.500.000,00	1,09		19		
20	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center HafenCity“	G		B (69), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	—		■									■	—	1,5	4,47	6,00	3.517	958	—	—	—	4.545 4.614	55,5 55,5	104.000 103.000	103.500	103.500.000,00	0,67		20		
21	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	G		H/G (76), F, K, B, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.022	40.022	—	■	■	■										—	5,3	—	—	—	—	—	—	11.621 11.551	39,5 39,5	174.000 173.000	173.500	173.500.000,00	1,12		21		
22	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	B	■	—	7/2014	1921/1966	9.209	—	—	—	■	■										—	—	—	3,10	7,53	2.314	790	172	—	— —	— —	— —	26.312	26.312.482,14	0,17		22		
23	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	G		H/G (91), B, I, A	7/2014	1972/2009/ 2014	941	23.337	23.337	—	■	■										—	0,1	12,63	7,33	7.613	5.020	—	—	—	8.999 9.726	54,5 54,5	173.000 176.000	174.500	174.500.000,00	1,13		23		
24	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	G		H/G (78), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.119	43.482	38.670	4.812	■	■										—	6,6	7,48	4,14	5.367	2.114	—	—	—	11.264 11.249	29,5 30,0	150.000 158.000	154.000	154.000.000,00	1,00		24		
25	50667	Köln, Herzogstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, Perlenpfuhl 39, Schildergasse 56–58, „HERZOG“	G		B (55), H/G (40), I, A	7/2023	2025	1.216	7.020	7.020	—	■	■										—	0,0	9,04	10,15	6.019	3.016	466	8229	8	2.953 2.953	69,5 69,5	71.300 72.100	71.700	71.700.000,00	0,46		25		
26	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gg		B (83), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■									■	—	0,8	5,97	7,60	4.060	1.905	50	50	1	5.204 5.204	59,5 59,5	106.000 105.000	105.500	105.500.000,00	0,68		26		
27	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G		B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■									■	—	10,3	5,00	4,76	3.750	1.245	—	—	—	9.553 9.592	53,5 53,5	220.000 223.000	221.500	221.500.000,00	1,43		27		
28	81541	München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G		B (86), K, H/G, A, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.153	32.153	—	■	■										—	4,1	14,24	4,33	9.622	4.619	712	7.926	6	11.190 11.182	65,5 65,5	267.000 262.000	264.500	264.500.000,00	1,71		28		
29	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G		B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.353	37.353	—	■	■									■	—	10,0	7,76	5,81	4.798	2.966	267	—	9.552 9.641	58,5 58,5	207.000 207.000	207.000	207.000.000,00	1,34		29			
30	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G		B (90), K, I, H/G, A	12/2011 7/2012	1967/2011 1978/2012	8.324	21.332	21.332	—		■										—	15,4	5,19	5,03	3.753	1.437	—	—	—	7.471 7.472	56,5 56,5	169.000 166.000	167.500	167.500.000,00	1,08		30		
31	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G		B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.659	18.970	689	■	■										—	16,9	6,83	4,65	5.168	1.667	—	—	—	10.269 10.454	41,5 41,5	241.000 241.000	241.000	241.000.000,00	1,56		31		
32	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G		H (99), A, K	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■	■									■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	43,5 38,5	173.000 180.000	176.500	176.500.000,00	1,14		32		
33	81667	München, Rosenheimer Straße 112–114	G		B (94), K, I, A	8/2019	2019	2.298	10.535	10.535	—		■									■	—	0,1	4,13	6,76	2.346	1.787	207	1.589	4	— —	64,0 64,0	65.200 65.000	65.100	65.100.000,00	0,42		33		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes											Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungssquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt									Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
							gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug																gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjaar abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR	in %							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																														
Deutschland																																														
34	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G		B (92), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	—	■	■	■									—	0,0	1,67	5,11	1.281	391	—	—	—	2.806 2.790	45,3 45,3	69.500 69.500	69.500	69.500.000,00	0,45		34							
35	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G		H/G (91), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■										—	0,0	2,39	6,04	1.509	880	—	—	—	1.705 1.705	53,5 63,5	35.900 36.000	35.950	35.950.000,00	0,23		35							
36	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	G		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	—		■										—	0,0	1,77	5,31	1.266	506	—	—	—	1.810 1.854	43,5 43,5	31.300 31.800	31.550	31.550.000,00	0,20		36							
37	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G		H/G (47), B, A, F, I	10/2014	1846/ 1948–1949/ 2008–2011	2.456	7.416	7.416	—	■	■										—	0,4	2,12	6,57	1.690	428	—	—	—	2.207 2.087	38,5 38,5	38.100 38.100	38.100	38.100.000,00	0,25		37							
38	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G		B (71), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	—	■	■									■	—	7,3	10,00	7,18	6.900	3.096	—	—	—	8.224 8.199	57,5 57,5	169.000 170.000	169.500	169.500.000,00	1,10		38							
39	70597	Stuttgart, Löffelstraße 38, 40, „DOC I & DOC II“	G		B (79), K, F, H/G, A, I	7/2022 8/2024	1989/2024	21.724	46.170	46.170	—	■	■									■	—	0,0	25,03	9,48	17.160	7.869	1.276	21.147	7	11.355 11.540	69,0 250.000	249.000 250.000	249.500	249.500.000,00	1,61		39							
40	89073	Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	G		H/G (85), B, K	2/2013	1958/ 1977/1981/ 2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■										—	0,0	2,65	6,57	2.102	548	—	—	—	— —	45,5 45,5	37.600 37.500	37.550	37.550.000,00	0,24		40							
Frankreich																																														
41	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	G		H (100), K	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	—	■	■										—	0,0	5,80	4,75	1.680	4.121	24	24	1	— —	49,8 49,8	108.000 110.000	109.000	109.000.000,00	0,70		41							
42	59800	Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d’Ur, „EKLA Business“	G		B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	—	■	■										—	1,2	2,27	4,90	780	1.489	—	—	—	3.327 3.282	63,8 63,8	51.800 50.700	51.250	51.250.000,00	0,33		42							
43	75008	Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Haussmann“	B	■	—	9/2021	1927	1.715	—	—	—	■	■										—	—	9,90	4,19	7.239	2.666	495	6.771	6	— —	— —	— —	211.086	211.085.758,39	1,36		43							
44	75008	Paris, 17, rue d’Amsterdam, 43 / 51, rue de Londres, „Grand Central“	G		B (95), H/G, A, K	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	—	■	■									■	—	0,0	13,09	3,78	4.843	8.244	751	1.878	2	— —	64,5 64,5	435.000 427.000	431.000	431.000.000,00	2,79		44							
45	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G		B (87), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	—	■	■										—	0,0	4,73	2,48	2.637	2.090	236	1.616	3	— —	62,5 62,5	181.000 177.000	179.000	179.000.000,00	1,16		45							
Irland																																														
46		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	G		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	—	■	■									■	—	0,0	6,05	4,43	1.157	4.893	149	174	1	— —	61,8 61,8	177.000 177.000	177.000	177.000.000,00	1,14		46							
Niederlande																																														
47	1097 HL	Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“	Gg		W (69), H/G (25), K	6/2023	2023	6.928	22.265	6.056	16.209		■	■										50,6	4,1	4,03	1,47	102	3.927	204	3.126	8	5.474 5.474	67,8 67,8	99.400 98.400	98.900	98.900.000,00	0,64		47						
48	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	G		B (76), W, K, F, H/G	8/2021	2024	4.186	48.106	38.406	9.700	■	■	■										32,5	47,4	10,10	5,53	486	9.610	505	8.105	6	22.362 22.292	69,5 69,5	460.000 464.000	462.000	462.000.000,00	2,99		48						
49	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G		B (92), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/ 2014/2016	3.982	14.894	14.894	—	■	■											64,2	0,5	10,35	7,30	8.651	1.697	521	3.462	3	5.477 5.447	53,5 53,5	110.000 111.000	110.500	110.500.000,00	0,71		49						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes							Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,4}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungs-miete in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
gesamt														davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR									gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalb-jahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR	in %		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																										
Großbritannien																																										
50		Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	G		H (100)	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	—	■	■					■	—	0,0	3,43	4,90	138	3.290	133	1.510	4	4.347 4.347	57,0 57,3	73.000 73.344	73.172	73.172.129,26	0,47			50						
51		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G		B (83), H/G, K, I, A	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■					■	—	22,5	4,21	6,12	2.778	1.431	—	—	—	4.437 4.477	54,5 54,5	62.915 64.176	63.546	63.545.725,42	0,41			51						
52		London EC1A 4AB, 160 Aldersgate Street	G		B (99), A, K	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	—	■	■					■	—	0,0	14,26	7,11	10.041	4.216	268	2.986	2	— —	61,5 61,5	250.974 241.806	246.390	246.390.098,56	1,59			52						
53		London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde Aparthotels, London, Aldgate Tower Bridge“	G		H (100)	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	—	■	■					■	74,0	0,0	5,13	8,62	3.026	2.104	182	3.099	6	— —	56,3 66,0	54.435 53.977	54.206	54.205.821,68	0,35	II		53						
Polen																																										
54	50– 056	Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	G		B (80), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.288	16.288	—	■	■	■				■	—	7,1	1,32	2,78	33	1.292	—	—	—	2.729 2.673	59,5 59,5	33.200 33.700	33.450	33.450.000,00	0,22			54						
55	50– 056	Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	G		B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	—	■	■	■				■	—	7,4	1,96	2,81	37	1.919	—	—	—	3.919 3.711	59,5 59,5	40.700 42.600	41.650	41.650.000,00	0,27			55						
56	91– 002	Lodz, ul. Drewnowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	G		H/G (90), F, B, I, A	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	105.419	105.419	—	■	■	■	82,28				—	0,5	6,20	1,41	113	6.089	1	2	—	36.385 36.528	40,5 40,5	516.000 514.000	515.000	515.000.000,00	3,33			56						
57	00– 831	Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	G		H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	—	■	■					■	—	0,0	1,30	3,09	9	1.287	65	296	3	— —	52,5 52,5	36.700 36.800	36.750	36.750.000,00	0,24			57						
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																										
8.618.962.015,45 55,70																																										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																										
Deutschland																																										
58	1077 WW	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefestraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	MeB G		B (86), K, A, I	10/2012 3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—		■	■				100,00	31.774.182,63			■	32,8	0,0	— —	— —	— —	— —	— —	— —	59,5 59,5	119.000 115.000	117.000	83.327.024,80	0,54			58				
59	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, George Gershwinaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	MeB G		H (100), K	6/2011 12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■					100,00	16.833.595,15	EUR 23.400.000,00		— —	0,0	1,01 —	2,03 —	12 —	1.000 —	— —	— —	— —	45,5 45,5	58.800 58.400	58.600	39.102.678,49	0,25			59				
60		„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin	MeB			2/2010 (91,00%) 8/2019 (9,00%) 2/2010												100,00	250.328.457,90			—		16,35	5,28	12.451	3.899	0	8	—			431.534.699,93	2,79			60					
	10179	Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“	G		H/G (84), K, A, I, F, B		2007	26.572	57.989	57.989	—	■	■							2,0	—	—	—	—	—	—	—	25.333 25.581	41,5 41,5	420.000 419.000	419.500											
61	60311	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergerasse 10	MeB G		B (89), H/G, K, I, A	6/2018 6/2018	2023	1.892	25.243	25.243	—	■	■					94,90	253.686.335,83			—	6,5	8,09 —	2,99 —	178 —	7.913 —	632 —	3.478 —	3 —	12.129 12.514	68,3 68,3	313.000 314.000	313.500	298.542.648,30	1,93			61			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,4}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
gesamt		davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR		gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR									voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %									
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
62	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	MeB G	H/G (74), B, K, I, A	8/2007 8/2007	2000/2006	5.034	15.361	15.361	—	■			100,00	2.086.061,05	EUR 21.650.000,00		— —	0,0	— —	— —	— —	— —	— —	3.216 3.214	35,5 35,5	43.700 44.500	44.100	28.988.523,16	0,19		62				
63	67061	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	MeB G	H/G (88), A, K, I	6/2008 (94,80%) 1/2014 (5,10%) 9/2024 (0,00%) 6/2008	2009/2010	51.458	41.456	41.456	—	■	■			100,00	121.513.620,16		— ■	— —	0,60 —	1,96 —	448 —	152 —	— —	— —	11.588 11.191	44,5 44,5	145.000 147.000	146.000	149.442.072,92	0,97	III	63			
64	81671	„LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	MiB B	■ —	3/2021 8/2021	1940/1960	22.514	—	—	—	■		49,40	49,40	464.193.371,11		— —	— —	1,99 13,93	0,60 3,19	41 —	1.950 13.930	93 —	1.360 8.945	6 6	— —	— —	— —	432.633	230.639.558,81	1,49	IV	64			
65	81671	„Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“	MiB G	B (86), I, K	3/2021 8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	—	■		49,40	49,40	237.503.842,67		— —	— 0,0	1,00 9,56	0,44 3,92	50 —	948 9.556	50 —	585 6.135	6 6	— —	45,5 45,5	245.000 242.000	243.500	124.975.352,98	0,81	IV	65			
66	81671	„LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	MiB B	■ —	3/2021 8/2021	1972	4.548	—	—	—	■		49,40	49,40	82.099.379,27		— —	— —	0,28 2,13	0,56 3,16	30 —	246 2.125	12 —	182 1.365	6 6	— —	— —	— —	66.163	38.401.719,94	0,25	IV	66			
67	81829	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt- Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	MeB G	H/G (54), B, H, K, I, W, A	7/2000 7/2000	2005/2018	42.351	121.685	116.568	5.117	■	■		100,00	346.594.581,39		— ■	— 5,6	1,16 —	0,26 —	0 —	1.162 —	60 —	221 —	2 —	39.471 38.932	41,5 41,5	642.000 657.000	649.500	654.828.908,48	4,23		67			
68	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	MeB G	B (78), K, H/G, I, A	10/2012 10/2012	2008	11.255	49.306	49.306	—	■	■		99,99	123.897.524,87		— ■	— 7,4	2,98 0,02	2,00 0,01	25 18	2.954 —	— —	— 1	— 1	8.541 8.622	52,5 52,5	148.000 151.000	149.500	153.815.708,51	0,99		68			
69		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021									50,00	102.408,52			—	—	—	—	—	—	—					51.886,95	0,00	V	69				
70		„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2009									100,00	156.342,04			—	—	—	—	—	—	—					156.916,31	0,00	V, VI	70				
71		„Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MeB		9/2024									100,00	15.194,59			—	—	—	—	—	—	—					181.942,31	0,00	V	71				
Belgien																																				
72	1000	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Collection Hotel“	MeB G	H (100), K	3/2001 3/2001	1989	2.821	23.365	23.365	—	■	■	■		99,99	66.668.118,82		— —	— 0,0	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	43,5 43,5	73.800 70.600	72.200	76.378.843,30	0,49	VII	72			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,4}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachter- liche Bewer- tungsmitie in TEUR ⁷	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XI)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR	in %					
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Finnland																																						
73	00100	„Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes“, Helsinki Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	MeB G		H/G (55), B (41), I, A, K	12/2019 12/2019	1898/1989/ 1998	2.083	8.261	8.261	—	■	■			100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00	■	— 52,1	9,0	3,28	— –33,38	— 3.284	— —	— —	— 1.697	— 5	5.235 4.764	54,5 54,3	110.000 109.000	109.500	—	—	VIII	73		
74	00100	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“	MeB G		B (90), H/G, I, K	12/2013 12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■			100,00	53.765.078,97		■	— —	0,0	2,42 —	3,27 —	127 —	2.294 —	— —	— —	— —	— —	57,5 57,5	95.600 99.800	97.700	97.863.451,90	0,63		74		
75	00980	„As. Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki Helsinki, Vuotie 45, „Hyperion“	MeB W		W (98), K	3/2021 3/2021	2023	1.501	10.538	—	10.538	■	■			100,00	68.070.000,00			— —	22,4	0,35	0,63	161	189	— —	286	8	3.022 3.012	68,0 68,0	56.000 55.500	55.750	—	—	IX	75		
76		„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			12/2019									100,00	81.980.554,34			—		2,10	1,42	105	1.995	105	898	4					41.687.627,74	0,27	V	76			
77		„Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			1/2021									100,00	74.558.023,87			—		1,80	2,52	64	1.736	90	1.136	6					58.469.678,93	0,38	V	77			
Frankreich																																						
78	92400	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1 / 4“, „PCB 1 / 5“ und „PCB 1 / 7“	MeB G		B (97), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■	■			100,00	29.144.618,35	EUR 53.833.208,60		— —	61,6	0,47 —	0,47 —	16 —	450 —	23 —	259 —	6 —	7.927 7.377	25,5 25,5	97.600 93.700	95.650	54.898.722,94	0,35		78		
79	75116	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	MeB G		B (80), H/G, W, K, A, I	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.234	34.860	6.374	■	■			100,00	408.901.545,80	EUR 187.500.000,00		— —	2,2	— —	— —	— —	— —	— —	— —	27.520 29.001	44,0 44,0	689.000 682.000	685.500	505.779.425,07	3,27		79			
Irland																																						
80 a)		„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	MiB G		B (97), K, H/G, I	12/2019 1/2020	2024	5.760	9.996	9.996	—	■	■			100,00	308.099.244,52			— —	65,5	7,83 4,36	9,44 4,46	152 3.105	7.678 1.254	391 —	5.315 2.107	4 5	6.096 5.888	68,8 68,8	98.800 96.900	97.850	376.212.860,00	2,43	X	80 a)		
b)		Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	W		W (94), B, K, H/G	4/2021	2024	16.000	31.708	3.171	28.537		■						—	5,7	5,07	2,41	3.541	1.524	—	3.039	6	11.979 12.177	68,5 68,8	207.000 213.000	210.000				b)			
c)		Dublin A94 P6H3, Newtownpark Avenue, „Newtown Gardens“	W		W (97), K	11/2024	2024	10.793	8.672	—	8.672		■						—	1,8	2,48	3,68	1.071	1.406	—	2.361	10	3.942 3.942	79,3 79,3	66.100 68.700	67.400				c)			
Italien																																						
81	20121	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand Mailand, Piazza San Fedele 1–3, „San Fedele“	MiB G		B (42), A (37), H/G	8/2023 2/2024	1950/2023	1.550	14.673	14.673	—	■	■			100,00	245.145.501,77		■	— —	0,0	2,20 5,75	1,05 2,76	105 4.200	2.097 1.548	110 —	1.852 5.078	9 9	— —	58,8 58,8	208.000 209.000	208.500	238.527.326,00	1,54		81		
Luxemburg																																						
82	1855	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	MeB G		B (48), H/G (26), K, I, A	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.571	9.571	—	■	■			100,00	27.620.719,65	EUR 23.376.000,00	■	— —	6,5	0,57 —	1,15 —	14 —	553 —	— —	— —	— —	4.079 4.249	52,5 52,5	78.600 81.200	79.900	55.769.800,58	0,36		82		
83	1246	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2a, „K2 Forte“	MeB G		B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■			100,00	29.073.018,35	EUR 24.297.000,00	■	— —	1,2	0,61 —	1,14 —	15 —	590 —	— —	— —	— —	4.276 4.386	52,5 52,5	83.200 85.900	84.550	59.828.729,89	0,39		83		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes																	Art des Grundstückes ¹		Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³		Erwerbs- / Gründungsdatum		Bau- / Umbaujahr		Grundstücksgröße in m ² ⁴		Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁷		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I– XI)	Lfd. Nr.
																	gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalb-jahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR	in %																										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																												
Spanien																																																												
84	50021	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, Travesia de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“															MiB G		H/G (97), F, I, B, A	5/2020 5/2020	2008/2012	217.024	120.122	120.122	—	■	■	■		50,00	15.382.717,77	EUR 65.000.000,00	■	— 53,7	3,9	—	—	—	—	—	—	—	29.828 29.123	45,5 45,5	432.000 429.000	430.500	—	—	XI	84										
85		„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa															MiB			5/2020							50,00	71.595.431,82			—		5,20	1,11	113	5085	260	2395	5					58.613.539,71	0,38	V	85													
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																												
Großbritannien																																																												
86		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham“															MeB G		B (99), H/G, A	4/2021 5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	—	■	■		50,00	50,00	219.658.574,71		■	49,8 —	0,0	2,51 3,71	0,62 0,85	50 —	2.464 3.707	86 —	1.433 2.192	6 6	— —	65,5 65,5	435.480 433.188	434.334	103.808.545,87	0,67		86										
Schweden																																																												
87	169 79	„UIR Uarda 5 AB“, Stockholm Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“															MeB G		B (96), K, H/G	1/2016 3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	—	■	■			100,00	70.582.165,64	SEK 1.078.650.000,00	■	— —	0,0	2,39 —	0,11 —	27 —	2.358 —	70 —	110 —	1 —	— —	56,5 56,5	262.446 266.066	264.256	156.750.702,82	1,01		87										
Tschechien																																																												
88		„Palladium Praha s.r.o.“, Prag															MeB			3/2015 (90,00%) 2/2016 (10,00%) 3/2015							100,00	209.973.557,68	EUR 269.310.000,00		—		7,09	1,24	24	7.068	—	—	—	—	—			319.194.825,55	2,06		88													
	11000	Prag, Na Poříčí 1079/ 3 a, „Palladium“															G		H/G (77), B, K, A, I		1853–1859/ 2007	13.632	59.264	59.264	—	■	■				100,00	209.973.557,68	EUR 269.310.000,00	■	—	4,6	—	—	—	—	—	—	39.610 38.993	41,5 41,5	638.000 619.000	628.500														
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																																																												
4.437.773.722,19 28,68																																																												
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																																																												
13.056.735.737,64 84,38																																																												

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 gemäß § 181 BewG.

² Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

⁴ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁵ Bilanzielles Eigenkapital.

⁶ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

- I Umbenennung der Immobilie „andel’s Hotel Berlin“ in „Vienna House by Wyndham Andel’s Berlin“.
- II Umbenennung der Immobilie „Wilde by Staycity Aldgate East London“ in „Wilde Aparthotels, London, Aldgate Tower Bridge“.
- III Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,105374077 %) (siehe Lfd. Nr. 71).
- IV Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 69).
- V Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
- VI Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Deutschland.
- VII Umbenennung der Immobilie „Radisson Blu Royal Hotel“ in „Radisson Collection Hotel“.
- VIII Indirekte Beteiligung über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 76).
- IX Indirekte Beteiligung über „Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 77).
- X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg (0,000000269 %) (siehe Lfd. Nr. 70).
- XI Indirekte Beteiligung über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 85).

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

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

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote
Ankäufe / Gründungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	Berlin, „Die Wallhöfe“	Hotel	9/2025	8.097	28,0		
	Hamburg, „Geschäftshaus Ottensen“	Einzelhandel	9/2025	11.626	62,5		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	London (Großbritannien), „Finsbury Circus“	Büro	7/2025	13.936	166,4		

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	13.056.735.737,64	84,38

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2025)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben ¹				426.927.284,69	2,76
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{2 3 4} (ISIN: DE0007196149)	—	2.271,69	41.983,67	1.860.296.417,69	12,02
Zwischensumme				2.287.223.702,38	14,78

¹ Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.

² Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2025 bewertet.

³ Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

⁴ 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)	11.842.985,53		151.424.365,41	0,98
davon Betriebskostenvorlagen		103.750.298,74		
davon Mietforderungen		34.621.424,33		
davon Forderungen an Fremdverwalter		11.851.932,38		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	97.616.268,02		775.982.476,62	5,02
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		3.035.017,84	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	8.819.600,74	111.369.073,16 19.145.457,22	130.514.530,38	0,84
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.127.103,00		100.379.807,05	0,65
davon Ankaufsvorlaufkosten		53.331.830,06		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		444.310,81		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		16.842.200,10		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13.361.955,50		
davon aus Sicherungsgeschäften		11.016.654,51		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–40.110.016,04		–311.010.016,04	–2,01
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–213.965,08		–42.866.042,71	–0,28
davon für Ankäufe		–42.597.176,58		
davon Sicherheitseinbehalte		–268.866,13		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–48.552.195,37		–170.143.158,51	–1,10
davon Vorauszahlungen von Mieten		–42.150.623,18		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–94.717.110,80		
davon aus Barkautionen		–15.704.632,98		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		–1.018.990,52		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–5.890.242,51		–40.759.812,34	–0,26
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–3.393.115,31		
davon aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–5.919.068,05		
davon aus Anteilscheingeschäften		–11.123.628,92		
davon sonstige Verbindlichkeiten		–7.903.490,11		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			–467.246.427,27	–3,02
(davon in Fremdwährung)	–5.387.768,54			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		–291.527.200,87		
davon für Einkommensteuern		–27.272.234,66		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		–97.682.746,64		
davon für Erwerbskosten		–4.175.942,93		
davon für Instandhaltungen		–23.124.219,03		
davon Verkaufskosten		–6.521.100,03		
davon für externe Verwalter		–6.371.184,61		
davon Prozesskosten		–826.780,77		
davon sonstige Rückstellungen		–1.238.987,32		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			129.310.740,43	0,84
Fondsvermögen (netto)			15.473.270.180,45	100,00
Anteilwert (EUR)				93,56
Umlaufende Anteile (Stück)				165.376.472

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	927.000.000,00	1.326.695.920,36	1.308.836.211,99	17.859.708,37
SEK	5.640.000.000,00	252.742.916,64	255.355.546,61	-2.612.629,97
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.579.438.837,00	1.564.191.758,60	15.247.078,40

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	1.414.107,58	6.521.175,01
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	1.414.107,58	6.521.175,01

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	60.000.000,00	1.400.292,36	-834.890,25	2.235.182,61
SEK	50.000.000,00	13.815,22	-5.832,16	19.647,38
Summe		1.414.107,58	-840.722,41	2.254.829,99

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	258.000.000,00	-3.440.411,67	-10.637.444,26	7.197.032,59
SEK	1.060.000.000,00	-3.080.763,34	-4.535.555,50	1.454.792,16
Summe		-6.521.175,01	-15.172.999,76	8.651.824,75

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland PLC	37.235.122,88
BNP Paribas S.A.	45.418.417,17
Deutsche Bank AG	40.293.919,24
Goldman Sachs International	208.758.552,08
J.P. Morgan Securities plc	52.036.847,51
Morgan Stanley & Co. International Plc	58.397.120,93
Société Générale	259.382.351,70

Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften	EUR
einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR	—

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	8.490.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	93,56
Umlaufende Anteile (Stück)	165.376.472

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,202 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)
Karim Esch (seit 1.7.2025)
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

Dr. Frank Engels (seit 1.7.2025),
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

André Haagmann (bis 30.6.2025),
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
(bis 30.6.2025)

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
(bis 30.6.2025)

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2025)

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

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach
(seit 1.7.2025)

Jörg Krönert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2025)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2025)

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
(bis 30.6.2025)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(seit 1.7.2025)

Dipl.-Oec. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Prof. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2025)

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2025)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger, Wien
(seit 1.7.2025)

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.9.2025)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 31.7.2025)

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 31.7.2025)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 31.7.2025)

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.9.2025)

Richard Völker,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.9.2025)

Dipl.-Ing. Beate Wolke,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Stuttgart
(seit 1.9.2025)

W&P Immobilienberatung GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 31.7.2025)

Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Belgien	1	Irland	4	Polen	4
Deutschland	48	Italien	1	Schweden	1
Finnland	3	Luxemburg	2	Spanien	1
Frankreich	7	Niederlande	5	Tschechien	1
Großbritannien	5	Österreich	1		

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



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

www.union-investment.de/realestate