

UniInstitutional European Real Estate

Halbjahresbericht zum 31.3.2024



Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554		A1H9KC
ISIN:		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004		1.7.2011
Kennzahlen zum 31.3.2024	Gesamt	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK	
Fondsvermögen (netto)	EUR 4.070,6 Mio.	EUR 3.488,1 Mio.	EUR 582,5 Mio.	
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR 4.151,7 Mio.			
• davon direkt gehalten	EUR 2.626,6 Mio.			
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR 1.525,1 Mio.			
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	37			
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	24 ³			
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR 215,2 Mio.			
Gesamtliquidität	EUR 605,3 Mio.			
Fremdfinanzierungsquote	12,8 %			
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	95,1 %			
Ausgabepreis		EUR 50,17	EUR 49,66	
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 50,17	EUR 48,45	
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁵	–			
Verkäufe ⁵	5 ⁶			
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR –170,9 Mio.	EUR –146,6 Mio.	EUR –24,3 Mio.	

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

⁵ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 31. Inklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁶ Davon Anwachsung einer Immobilien-Gesellschaft auf das Sondervermögen. Des Weiteren Umgliederung einer Immobilien-Gesellschaft, sie gilt als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt. Die Immobilien-Gesellschaften halten keine Immobilie.

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

Halbjahresbericht¹

des UnInstitutional European Real Estate
zum 31. März 2024

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	13
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	17
1.7 Portfoliostruktur Kredite	18
1.8 Devisenkurssicherung	18
1.9 Risikobericht	19
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	21
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	21
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	26
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	31
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	32
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	37
4 Anhang	38
III Sonstiges	40
1 Organe	40
2 Investitionsstandorte	43

Titelfoto: Dublin 1, Castleforbes Road, Sheriff Street Upper, „Premier Inn Hotel Dublin“ (Irland)

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

¹ Zeitraum 1.10.2023–31.3.2024

I Bericht der Geschäftsführung



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

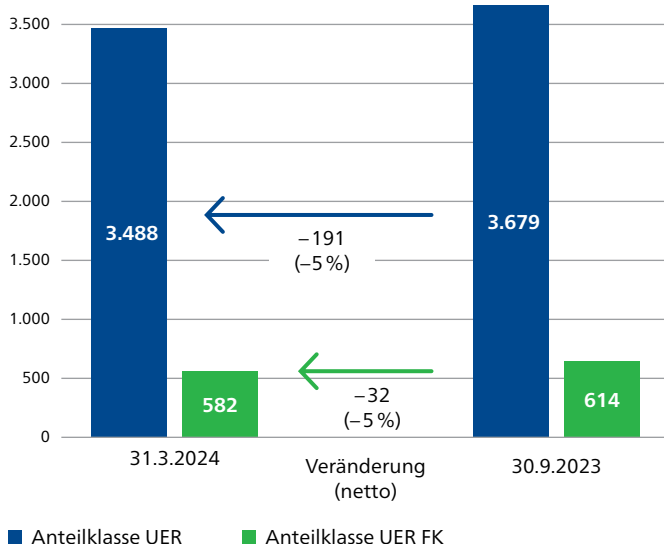
Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	518,7	86,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	14,9	14,9

Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	56
Anzahl Ländermärkte	15
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR) Anteilklassen UER und UER FK



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UnilInstitutional European Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2023 / 2024 wiederholt mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigte der Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2023 / 2024 weist das Portfolio des UnilInstitutional European Real Estate mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über verschiedene europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel sowie Logistik soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote auf hohem Niveau gehalten werden.

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

Das Portfolio des UnilInstitutional European Real Estate ist aus unserer Sicht für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase stabil durchlaufen zu können. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

Über die Entwicklung des UnilInstitutional European Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023 / 2024 informieren wir Sie im Folgenden.

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
4 / 2023–3 / 2024	3,1	3,0
4 / 2022–3 / 2023	3,1	2,9

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

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Perspektiven für die Kapitalmärkte bleiben insgesamt aussichtsreich. Eine robuste US-Konjunktur sowie nachlassender Teuerungsdruck sorgen für ein günstiges Umfeld. Auf Jahressicht dürfte die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten um solide 2,7 % wachsen. Neben wieder anziehenden Investitionen, u. a. unterstützt durch den Inflation Reduction Act, sollte dort auch der private Verbrauch im weiteren Jahresverlauf 2024 das Wachstum ankurbeln. Im Euro-Raum dürfte sich die Konjunktur aufgrund des geringen Wachstums nur langsam erholen, angetrieben von steigenden Realeinkommen im Zuge der weiter sinkenden Inflation. Für Deutschland rechnen die Volkswirte von Union Investment in Summe mit einem Nullwachstum im Jahr 2024, während die Wirtschaft der Euro-Zone als Ganzes um 0,3 % wachsen dürfte.

Der Trend sinkender Inflationsraten dürfte weiter anhalten. Die einfachen Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung sind aber vorüber und der weitere Weg zurück zu den Inflationszielen der Notenbanken wird mühsamer, vor allem wegen der in vielen Volkswirtschaften engen Arbeitsmärkte. In den USA sollte der Preisaufrtrieb im Jahr 2024 auf 3,0 % zurückgehen, in der Euro-Zone mit 2,5 % ein Stück darunterliegen. Daher werden die US-Notenbank Fed und die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juni jeweils den Zinssenkungszyklus einläuten. In den USA erwarten die Volkswirte bis Jahresende Leitzinssenkungen um insgesamt 1,0 Prozentpunkte. Im Euro-Raum rechnen sie mit drei Zinssenkungen der EZB von jeweils 0,25 Prozentpunkten. Der für die Geldpolitik derzeit maßgebliche Einlagesatz dürfte somit zum Jahresende 2024 bei 3,25 % liegen.

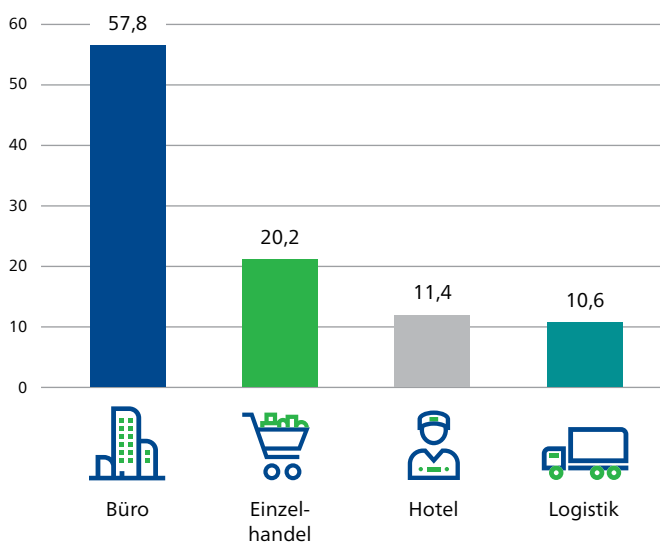
Die Leitzinssenkungen dürften bei sicheren Staatsanleihen dazu führen, dass vor allem die Renditen kurzlaufender Papiere sinken. Bei den längeren Laufzeitenbändern wirken der bessere Wachstumsausblick und der hohe Refinanzierungsbedarf in den nächsten Jahren einem Rückgang jedoch teilweise entgegen. Bei zweijährigen US-Staatsanleihen wird unter starken Schwankungen ein Rückgang der Renditen bis zum Jahresende 2024 auf 3,75 % erwartet, während sie bei zehnjährigen Papieren nur auf lediglich 4,25 % sinken sollten. In der Euro-Zone kann per Ende des Jahres 2024 von einem Renditeniveau von 2,3 % bei zweijährigen und 2,5 % bei zehnjährigen Bundesanleihen ausgegangen werden. Bei Unternehmensanleihen guter Bonität sind die Renditeaufschläge bei einer guten fundamentalen Situation der Emittenten unverändert attraktiv.

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.	
Verkäufe	
Büro	1
Logistik	2
Gesamt	3
Verkaufspreis (in Mio. EUR)	190,1

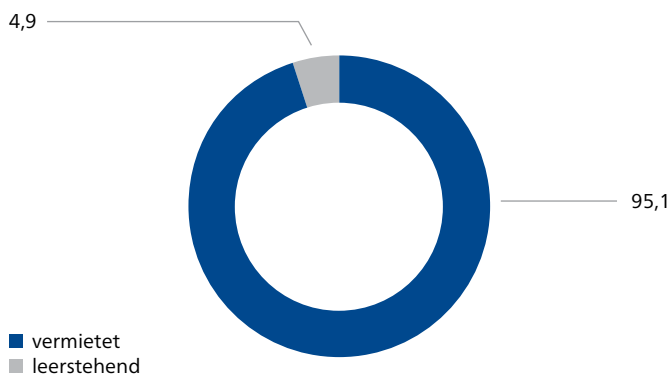
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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 im Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

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

Hamburg, im Mai 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die hohen Zinsen und Preisanpassungen sorgten dafür, dass das Geschehen auf dem Immobilientransaktionsmarkt deutlich verhaltener ausfiel als in den Vorjahren. Aber es gibt auch positive Nachrichten: Die Mietpreise sind im Jahresverlauf 2023 in fast allen Nutzungsarten gestiegen, indexierte Gewerbemietverträge profitierten von den erhöhten Inflationsraten und die Leerstandsquoten lagen trotz aller Herausforderungen vielerorts noch deutlich unter den Werten während der Finanzmarktkrise.

Europäische Büromärkte

Während auf den europäischen Büromärkten mancherorts im Jahresverlauf von 2023 trotz des veränderten Zinsumfelds noch einige Büroflächen fertiggestellt wurden, verlängerten Mieter vielfach vor allem ihre bestehenden Mietverträge und expandierten nicht weiter. Vor diesem Hintergrund stieg die Leerstandsrate über die hier dargestellten Büromärkte in den zurückliegenden 12 Monaten um 50 Basispunkte auf 9,5%. Nur Warschau entwickelte sich aufgrund einer erhöhten Flächennachfrage entgegen dem allgemeinen Trend. Trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit wurden mit Ausnahme Warschaus im Jahresvergleich auf allen dargestellten europäischen Büromärkten steigende Spitzenmieten registriert. Dies ist insbesondere auf einen deutlichen Nachfrageüberhang nach zentral gelegenen, hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zurückzuführen. Da diese Flächen nach wie vor nur sehr begrenzt verfügbar sind, stiegen die Spitzenmieten im Durchschnitt über die fünf gezeigten Immobilienhochburgen um 4,5%. In London wurde mit 7,7% das höchste Mietpreiswachstum beobachtet.

Deutsche Büromärkte

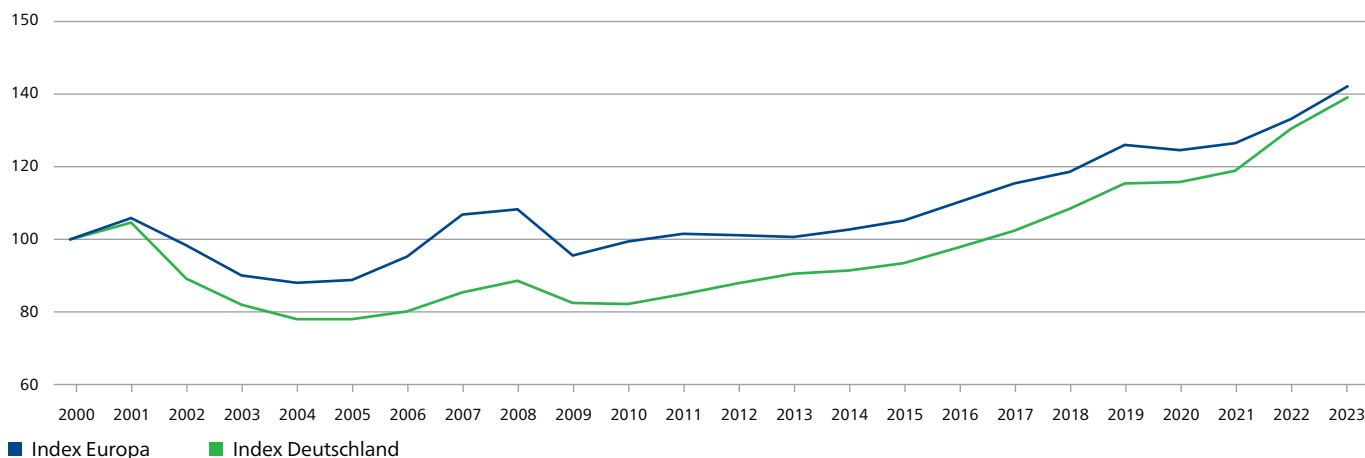
Im vierten Quartal 2023 ist die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München um 40 Basispunkte auf 6,8% gestiegen. Im Zwölf-Monats-Zeitraum betrug der Anstieg knapp 100 Basispunkte. Viele Unternehmen expandierten erst einmal nicht weiter, sondern verlängerten die Verträge für die bestehenden Mietflächen. Der Anstieg der Leerstandsquoten sollte aber im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Hochwertige, flexible Büroflächen in sehr guten Lagen, auf denen sich hybride Arbeitsplatzkonzepte umsetzen lassen, waren auch weiterhin knapp und begehrt. Daher stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten Bürostandorte im Jahresverlauf 2023 um durchschnittlich 5,5%. Außergewöhnlich hoch war der Anstieg in München, wo ein Mietpreiswachstum von rund 13,6% zu beobachten war.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

In Europa zeigten sich die Verbraucher aufgrund der hohen Inflationsraten teilweise immer noch etwas zurückhaltend. Allerdings zeichnete sich bei den Einzelhandelsspitzenmieten, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, eine Bodenbildung ab. Erste Märkte, wie beispielsweise London, Madrid oder Paris, zeigten bereits wieder Mietpreiswachstum. Im Jahr 2023 gaben nur die Spitzenmieten in Amsterdam etwas nach.

Die Zurückhaltung der deutschen Konsumenten war deutlich zu spüren. Zwar stiegen die Einzelhandelsumsätze nominal, die Margen der Händler waren jedoch oftmals geringer als in den Vorjahren. Daher sanken die Spitzenmieten in

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg im Jahresverlauf, während sie sich in Berlin, München und Stuttgart stabil zeigten. Allerdings war auch auf dem deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt eine Bodenbildung im zweiten Halbjahr 2023 zu beobachten, da in diesem Zeitraum nur noch die Einzelhandelsmieten in Hamburg um 2,0 % nachgaben.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die Übernachtungszahlen sind im Jahr 2023 auf allen europäischen Hotelmärkten deutlich gestiegen. Sowohl die touristische Nachfrage als auch das Messegeschäft entwickelten sich sehr erfreulich. Während die Belegungsquoten zwar vielerorts noch leicht unter dem Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise überall neue Spitzenniveaus. Die durchschnittlichen Zimmererlöse auf den großen Hotelmärkten Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien lagen somit zum Jahresende 2023 erstmals wieder oberhalb der Vergleichswerte aus dem Jahr 2019.

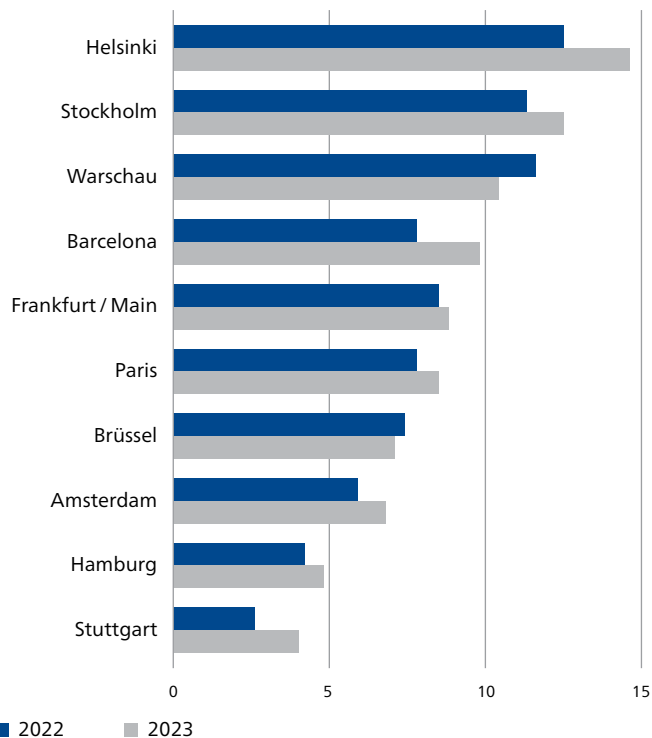
Im Jahr 2023 setzte sich die erfreuliche Entwicklung aus dem Vorjahr auf den deutschen Hotelmärkten weiter fort. Steigende Übernachtungszahlen führten an den fünf bedeutendsten Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München erneut zu verbesserten Hotelzimmerauslastungsraten. Die Zimmerpreise stiegen an allen Standorten auf neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die Zimmererlöse spürbar. Im Schnitt über die fünf Hotelmärkte lag der Zimmererlös zum Jahresende oberhalb des Niveaus von 2019.

Immobilien-Investitionsmärkte

Infolge der weltweiten geopolitischen Konflikte, der hohen Inflation sowie des veränderten Zinsumfeldes agierten Immobilien-Investoren auf den weltweiten Immobilien-Investmentmärkten bereits seit Mitte 2022 zurückhaltend. Vor diesem Hintergrund ließ sich auch im Jahresverlauf 2023 eine rückläufige Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im Jahr 2023 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 395,7 Mrd., womit das Ergebnis um 40,4 % geringer ausfiel als im Vorjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 bei EUR 116,2 Mrd. Im Jahresvergleich ging es somit um 44,2 % zurück. In Deutschland wurden im Jahr 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 19,4 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 16,7 % des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 48,8 %.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Ausblick

Vor dem Hintergrund der erwarteten Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 dürfte sich der Investmentmarkt wieder etwas beleben und die Zeit der Preisanpassung sollte zu Ende gehen. Es öffnet sich ein Zeitfenster, indem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen in den zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken wird.

Geld- und Kapitalmarkt

In den USA hatte sich auch zu Beginn des Berichtszeitraums die erwünschte „sanfte Landung“ der Konjunktur nicht eingestellt. Zudem verloren die Faktoren dafür an Kraft, da der sehr stabile Arbeitsmarkt den Rückgang beim Konsum, der durch das Auslaufen verschiedener Pandemieprogramme entstand, mehr als kompensierte. Im Euro-Raum hingegen bestätigte sich die erwartete Stagnation der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2023. Die strafferen Finanzierungsbedingungen lasteten auf der Investitionstätigkeit und der Welthandel lieferte ebenfalls kaum positive Impulse. Als Hauptgrund hierfür ist die wirtschaftliche Entwicklung

in China zu nennen, die sich zuletzt auf schwachem Niveau stabilisiert hat, aber noch nicht wieder anzieht. Die Frühindikatoren für den Euro-Raum deuteten erst im März 2024 auf eine erste, zaghafte Verbesserung hin.

Die Inflation befand sich in den USA und in Europa auf einem Abwärtstrend, sowohl bei der Gesamt- als auch bei der weniger schwankungsanfälligen Kernrate ohne die volatilen Nahrungs- und Energiepreise. Nach den letzten Zinserhöhungen im dritten Quartal 2023 wuchs aufseiten der beiden Zentralbanken die Überzeugung, dass der Zinsanhebungszyklus zu seinem Ende gekommen ist. Somit konnten die Europäische Zentralbank (EZB) und die US-Notenbank Fed jeweils auf den letzten Sitzungen des Jahres 2023 entsprechende Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht stellen.

Das sich aufhellende Bild bei der Inflation und die daraus resultierende Hoffnung auf Leitzinssenkungen führten im Verlauf des vierten Quartals 2023 dann zu deutlich sinkenden Renditen bei sicheren Staatsanleihen. Parallel gingen auch die Risikoaufschläge bei Unternehmens- und Peripherieanleihen zurück. Folglich erwarteten die Marktteilnehmer Ende Dezember 2023 fünf Zinssenkungsschritte von der Fed und sogar sechs von der EZB für das Gesamtjahr 2024. Allerdings folgte schon in den ersten Monaten des Jahres 2024 eine deutliche Korrektur an den Rentenmärkten, die vor allem auf das Auspreisen der überzogenen Leitzinssenkungserwartungen zurückzuführen war. Es kam wieder zu einem kräftigen generellen Renditeanstieg, der auch durch nachgebende Risikoaufschläge von Unternehmens- und Peripherieanleihen nicht immer kompensiert werden konnte.

Die am Anfang des Berichtszeitraums einsetzende Zinssenkungsfantasie sorgte am Rentenmarkt für große Kurszuwächse. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verzeichneten US-Staatsanleihen einen Gewinn in Höhe von 4,7 %. Europäische Papiere konnten sogar noch etwas mehr zulegen – gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index steht ein Plus von 6,5 % zu Buche. Anleihen aus den Peripherieländern entwickelten sich ebenfalls freundlich. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von rückläufigen Risikoaufschlägen und einer hohen Nachfrage. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse für das vierte Quartal 2023 besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index legten die Firmenbonds im Berichtszeitraum 5,9 % zu.

1.2 Portfoliostrategie

Der UnilInstitutional European Real Estate ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit Fokus auf europäischen Gewerbeimmobilien.

Der Fonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den UnilInstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Wohnen weiter diversifiziert werden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren sich auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages stehen Objekte mit vornehmlich bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten im Fokus. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden. Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung der Immobilien sollen ebenso zu einer nachhaltigen Stärkung des Portfolios beitragen.

Der UnilInstitutional European Real Estate hat sich seit Auflage immer als sehr stabil bewiesen. Eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau stehen dabei im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der UnilInstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein der gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann.

1.3 Immobilienaktivitäten

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

Immobilienentwicklungen

Der UnilInstitutional European Real Estate hat aktuell vier Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Lyon Part-Dieu, einem der begehrtesten und dynamischsten Geschäftsviertel Frankreichs, wird der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen. In der Pariser Innenstadt, in der 5–7 avenue du Coq, ganz in der Nähe des Bahnhofs Saint-Lazare, restrukturiert und erweitert Union Investment ein im Jahr 1869 erbautes Bürogebäude. In Brüssel (Belgien) modernisiert Union Investment zudem eine Büroimmobilie nach Auszug des Hauptmieters. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert. In Helsinki (Finnland) entsteht ein Bürogebäude in Holzbauweise. Es ist eines der ersten auf die EU-Taxonomie abgestimmten Projekte in Finnland.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
22	Lyon, „AUDESSA“	Büro	12/2022	57,7		Q1/2025	
23	Paris, „Coq“	Büro	7/2021	63,1		Q1/2026	
45	Brüssel, „Le Président“	Büro	12/2004	37,9	99,99	Q2/2024	I
48	Helsinki, „Pacific“	Büro	6/2022	44,9	100,00	Q2/2024	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment jeweils eine Logistikimmobilie in Worms und in Oftringen (Schweiz) verkauft. Das Logistikobjekt mit der Adresse Langgewann 2 in Worms wurde von Union Investment als Projekt erworben und gehörte seit 2008 zum Portfolio des Fonds. Die Logistikimmobilie in der Industriestraße 11 im Schweizer Oftringen zählte seit dem Jahr 2013 zum Bestand. In Stockholm (Schweden) wurde zudem das Bürogebäude „Smultronet 6“ erfolgreich verkauft. Die Immobilie zählte seit dem Jahr 2019 zum Portfolio des Fonds. Alle Verkaufspreise lagen über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert.

Vermietungssituation

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

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, „25hours Hotel Paper Island“ ²	— Hotel	— 7/2022	— Q2/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

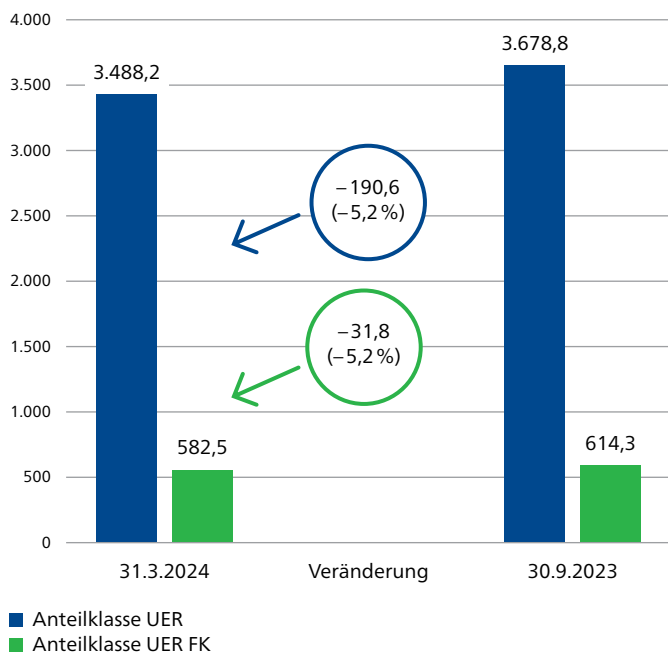
² Projekt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

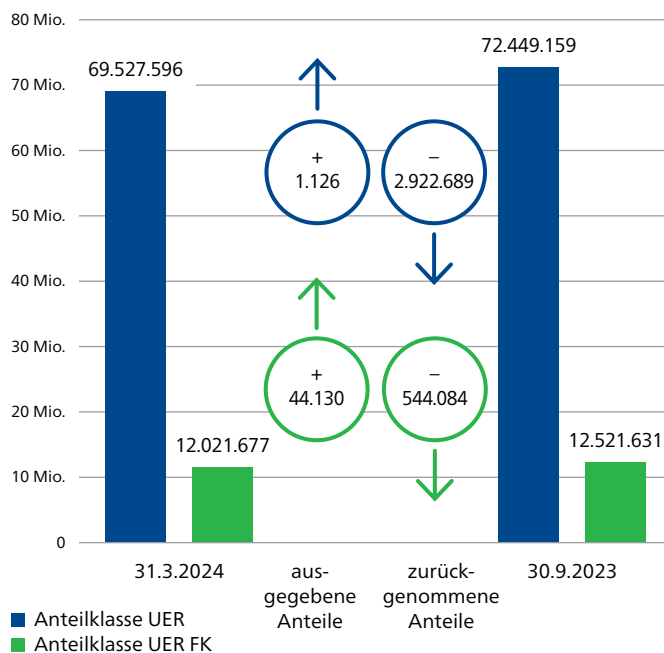
Objekt	Nutzfläche in m ²
Neubrandenburg, „Bethanien-Center“	43.768
Gdingen, „Riviera“	25.635
Stuttgart, „I6-Offices“	4.402
Eschborn, „Fachmarktzentrum Seerose“	4.006
Krems, „Bühl Center“	2.213
Weitere Vermietungserfolge	7.622
Gesamt	87.646

1.4 Fondsvermögen (netto)

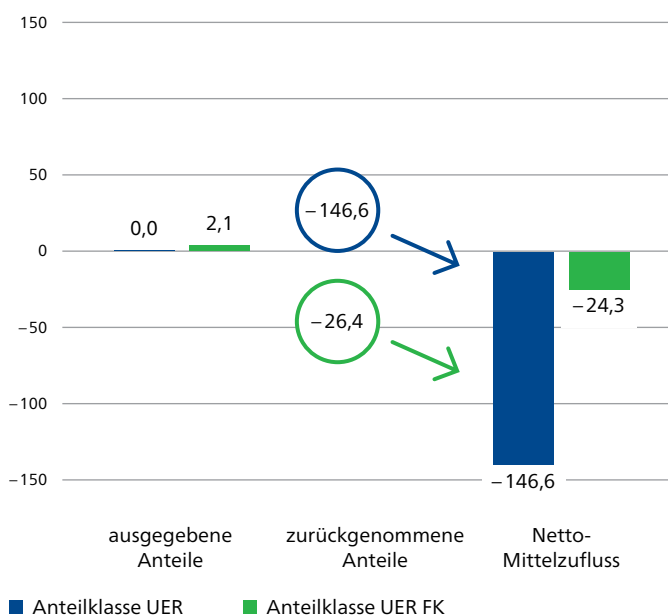
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



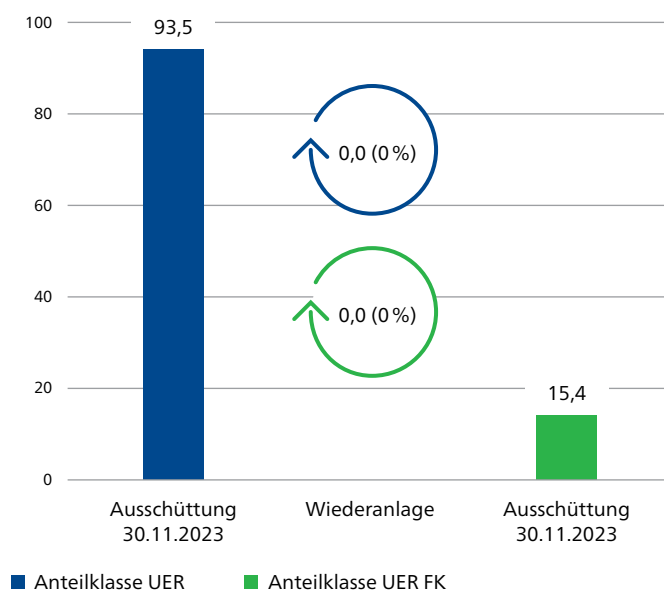
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)
Anteilklassen UER und UER FK



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK

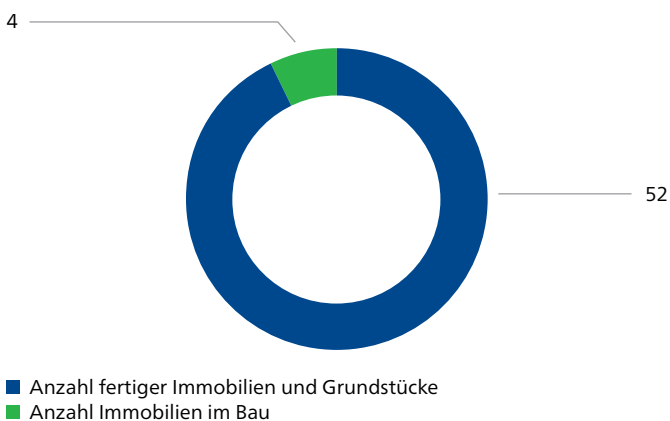


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.207.249
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	95,1

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	75,9
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.270,3

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

Bei nachfolgenden Immobilien haben sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderungen ergeben:

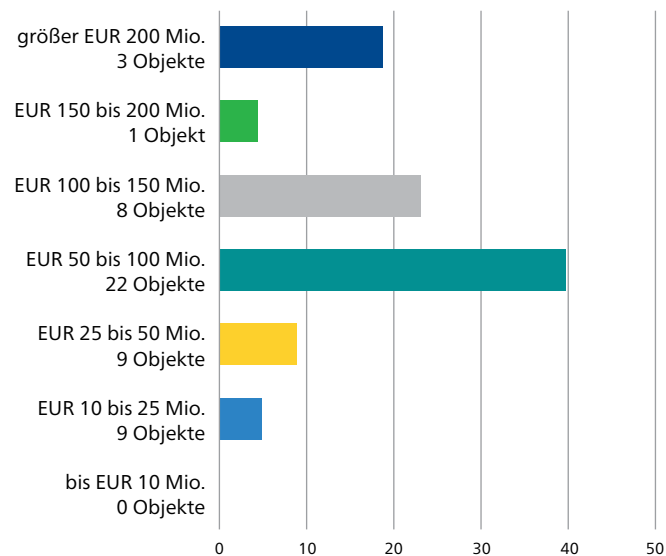
Helsinki, „The 12“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch laufende Verwendung eines neuen Aufmaßes bei Neuvermietungen um 104 m².

Neubrandenburg, „Bethanien-Center“

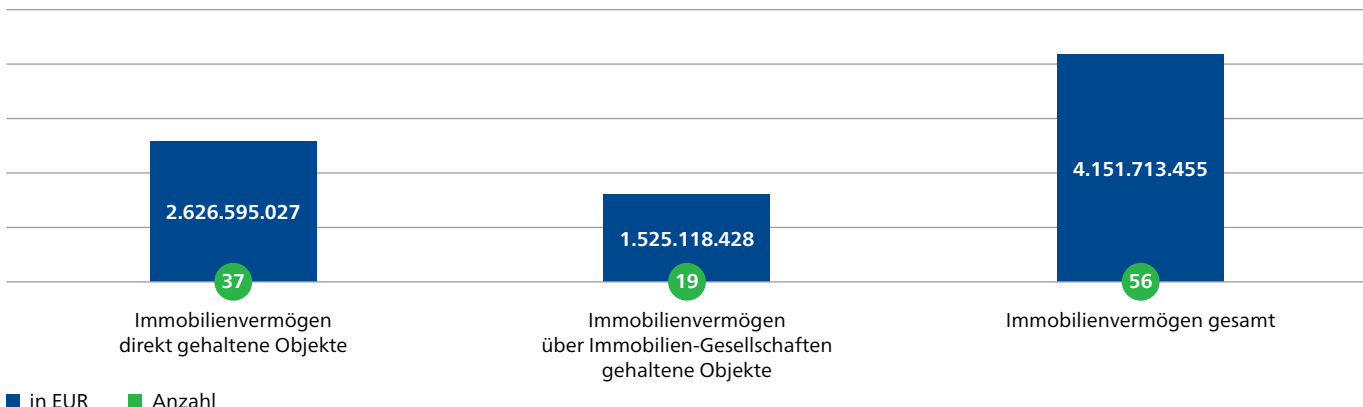
Die Gesamtfläche erhöhte sich durch neues Aufmaß aufgrund von Neuvermietungen um 508 m².

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)

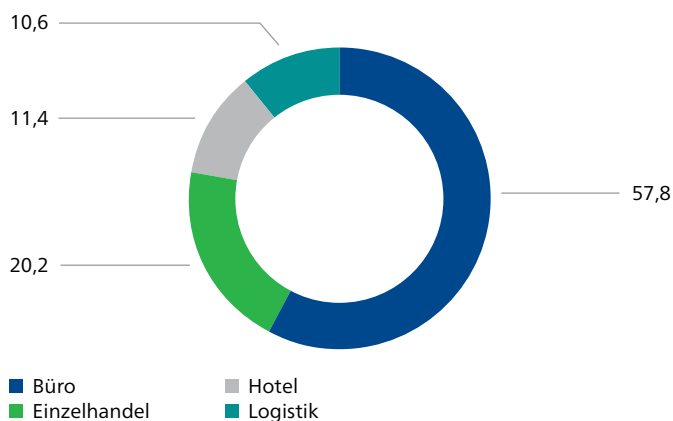


¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



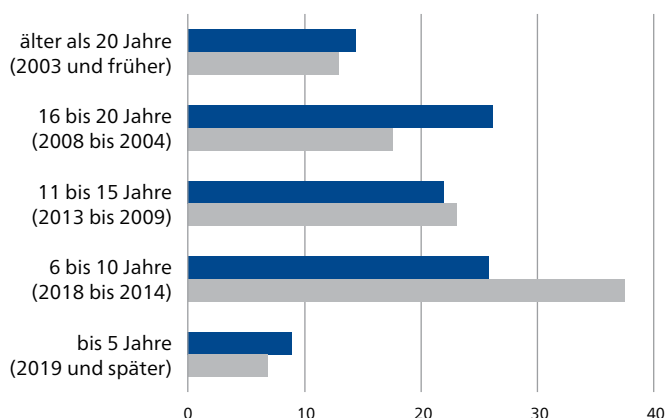
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.400,1 Mio.
Einzelhandel	837,6 Mio.
Hotel	474,0 Mio.
Logistik	440,1 Mio.
Gesamt	4.151,7 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	81,9	2,0
Hamburg	236,2	5,7
Rhein-Main	358,1	8,6
Rhein-Ruhr	48,9	1,2
Stuttgart	92,1	2,2
Sonstige deutsche Städte	486,0	11,7
Deutschland gesamt	1.303,2	31,4
Belgien	324,1	7,8
Dänemark	20,8	0,5
Finnland	85,7	2,1
Frankreich	472,8	11,4
Großbritannien	264,2	6,4
Irland	196,5	4,7
Italien	126,1	3,0
Luxemburg	190,0	4,6
Niederlande	422,3	10,2
Österreich	65,1	1,6
Polen	344,8	8,3
Portugal	72,7	1,7
Schweden	109,1	2,6
Spanien	154,3	3,7
Ausland gesamt	2.848,5	68,6
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.151,7	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	38,2	92,1	61,3	8,1	68,2	17,0	78,3	46,5	47,0
Handel / Gastronomie	22,8	–	3,9	7,6	0,1	72,9	15,2	39,9	25,7
Hotel	12,6	–	32,2	32,9	16,4	5,2	–	6,7	11,9
Industrie (Lager, Hallen) ²	20,1	0,7	–	50,5	9,2	0,4	0,5	1,4	10,0
Kfz	3,9	3,0	2,3	–	5,5	1,2	6,0	3,6	3,4
Freizeit	–	0,4	0,3	–	–	2,9	–	0,8	0,6
Wohnen	–	2,8	–	–	–	–	–	0,4	0,3
Andere	2,4	0,9	–	1,0	0,6	0,4	0,0	0,6	1,1

¹ Jahresnettomietenertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Wohnen	—	41,2	—	—	—	—	—	0,0	30,0
Handel / Gastronomie	15,0	—	28,6	0,0	0,0	4,5	0,0	10,5	9,6
Büro	0,8	0,0	3,4	0,0	1,5	17,3	15,0	6,3	4,0
Kfz	1,4	1,2	0,8	—	1,9	33,2	9,2	1,9	3,3
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,3	0,0	—	0,0	0,6	12,1	0,0	9,5	1,2
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0	0,0
Freizeit	—	0,0	0,0	—	—	0,0	—	0,0	0,0
Andere	2,5	0,0	—	0,0	0,0	0,0	100,0	1,5	1,9
Vermietungsquote	95,5	98,7	96,8	100,0	98,8	93,4	87,2	92,5	95,1

¹ Jahresbruttomietenertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	—	—	0,6	—	0,8	0,2
2024	11,7	1,5	—	0,1	6,1	15,0	4,8	3,7	7,3
2025	8,2	50,4	—	—	0,5	19,6	53,9	13,4	13,3
2026	10,7	—	37,4	—	26,2	14,1	19,1	18,7	15,8
2027	8,9	37,3	13,2	—	2,5	12,1	0,9	15,4	11,6
2028	12,9	—	20,0	0,1	0,6	12,6	—	2,3	7,6
2029	7,4	—	—	8,1	7,1	10,0	21,2	1,5	5,8
2030	13,8	—	0,3	—	13,0	3,0	—	4,6	7,4
2031	2,0	—	13,9	—	23,2	4,5	—	1,3	5,4
2032	0,1	10,8	—	—	2,9	—	—	0,7	1,4
2033	7,0	—	1,5	—	—	—	—	2,4	2,9
2034+	17,3	—	13,6	91,7	17,8	8,5	—	35,2	21,3

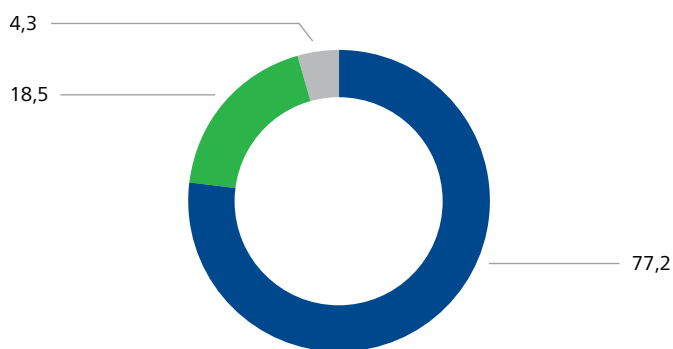
¹ Jahresnettomietenertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des UniInstitutional European Real Estate verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des UniInstitutional European Real Estate optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des UniInstitutional European Real Estate kostenneutral.

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2023 bis 31.3.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

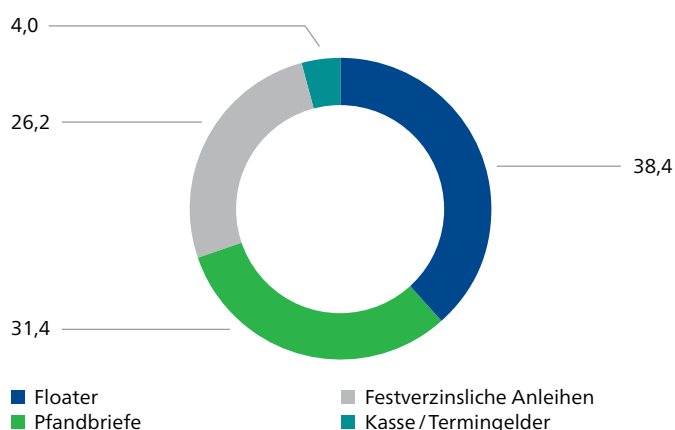
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 605,3 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,9 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 4.070,6 Mio.

- Täglich fällige Gelder
- UIN-Fonds Nr. 577
- Zertifikat UII Shopping Nr. 1
- Kasse / Termingelder

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins ²
Täglich fällige Gelder	467,5	—	1,48 %
UIN-Fonds Nr. 577	111,8	2,44 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	26,0	4,29 %	—

¹ Performance seit 1.10.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

² Durchschnittlicher Zins seit 1.10.2023.

1.7 Portfoliostruktur Kredite

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

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	100.000	2,4
EUR-Kredite (Inland)	256.220	6,2
GBP-Kredite ³	125.190	3,0
SEK-Kredite ³	49.582	1,2
Summe⁴	530.992	12,8

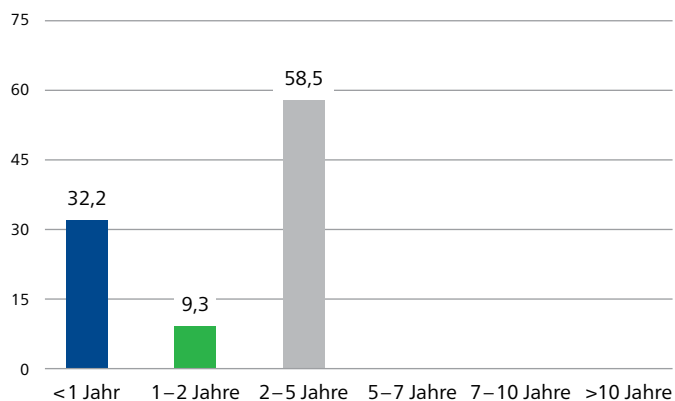
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

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

³ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 28.3.2024 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 201.062, 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 %)
CHF	793,4	0,0
DKK	832,1	0,0
GBP	-408,0	-0,0
PLN	-12.237,7	-0,3
SEK	-19.019,3	-0,5

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilnstitutional European Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des Unilnstitutional European Real Estate monatlich überwacht.

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar.

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

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

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 26 – 28)					
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	155.317.655,32	2.332.267.655,33		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	173.500.000,00		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	120.827.372,15		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	155.317.655,32	2.626.595.027,48		64,52
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 28 – 30)					
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	128.944.204,60	955.186.706,39		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	80.777.619,72		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	128.944.204,60	1.035.964.326,11		25,45
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 17, 32)					
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	–2.537.346,98	467.520.696,28		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	–	25.999.832,81		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	111.732.335,64		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–2.537.346,98	605.252.864,73		14,87
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 33 – 34)					
	1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	16.630.876,67	52.826.659,26		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	11.111.036,63	264.177.382,63		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–	163.611,11		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–	–		–	–	
133.092.830,38	1.998.537.145,02		22.224.824,95	333.730.510,31	
–	148.673.413,99		–	24.826.586,01	
–	103.537.855,46		–	17.289.516,69	
–	–		–	–	
133.092.830,38	2.250.748.414,47		22.224.824,95	375.846.613,01	
110.493.228,30	818.506.447,47		18.450.976,31	136.680.258,92	
–	69.218.930,82		–	11.558.688,90	
110.493.228,30	887.725.378,29		18.450.976,31	148.238.947,82	
–2.174.271,14	400.621.890,57		–363.075,84	66.898.805,71	
–	22.279.446,15		–	3.720.386,66	
–	95.744.252,41		–	15.988.083,23	
–2.174.271,14	518.645.589,13		–363.075,84	86.607.275,60	
14.251.119,37	45.267.549,22		2.379.757,30	7.559.110,04	
9.521.128,23	226.375.523,76		1.589.908,40	37.801.858,87	
–	140.199,55		–	23.411,56	

				Fondsvermögen (gesamt)	
A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
4. Anschaffungsnebenkosten		34.268.619,88			
• bei Immobilien	23.961.599,47				
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.307.020,41				
(davon in Fremdwährung)	2.094.801,72				
5. Andere		17.282.448,59			
(davon in Fremdwährung)	1.203.118,69				
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	31.039.833,71		368.718.721,47		9,06
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.	312.764.346,67		4.636.530.939,79		113,90

				Fondsvermögen (gesamt)	
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 18, 33–34)					
1. Krediten		–329.930.073,71			
(davon in Fremdwährung)	–73.710.073,71				
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–7.739.481,78			
(davon in Fremdwährung)	–				
3. Grundstücksbewirtschaftung		–62.079.752,24			
(davon in Fremdwährung)	–29.583.486,70				
4. anderen Gründen		–49.304.841,28			
(davon in Fremdwährung)	–1.845.232,05				
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–105.138.792,46		–449.054.149,01		–11,03
II. Rückstellungen (s. Seite 35–36)		–116.855.984,87			
(davon in Fremdwährung)	–8.854.688,13				
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–8.854.688,13		–116.855.984,87		–2,87
Summe Schulden I.–II.	–113.993.480,59		–565.910.133,88		–13,90
Fondsvermögen (netto)	198.770.866,08		4.070.620.805,91		100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 28.3.2024.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
20.532.869,10	29.365.029,96		3.428.730,37	4.903.589,92	
8.832.160,86			1.474.859,55		
1.795.050,85			299.750,87		
1.030.961,17	14.815.864,67		172.159,90	2.466.583,99	
26.598.259,62		315.964.167,16	4.441.576,47		52.754.554,38
268.010.047,16		3.973.083.549,05	44.754.301,89		663.447.390,81

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-63.162.699,15	-282.719.483,78		-10.547.374,56	-47.210.589,93	
–	-6.632.018,30		–	-1.107.463,48	
-25.350.305,29	-53.196.591,97		-4.233.181,41	-8.883.160,27	
-1.581.192,78	-42.249.702,08		-264.041,65	-7.055.139,27	
-90.094.197,22		-384.797.796,13	-15.044.597,62		-64.256.352,95
-7.587.646,77	-100.134.744,74		-1.267.041,36	-16.721.240,13	
-7.587.646,77		-100.134.744,74	-1.267.041,36		-16.721.240,13
-97.681.843,99		-484.932.540,87	-16.311.638,98		-80.977.593,08
170.328.203,17		3.488.151.008,18	28.442.662,91		582.469.797,73

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 28.3.2024¹

Britisches Pfund	GBP 0,8547	Polnischer Zloty	PLN 4,3059
Dänische Krone	DKK 7,4588	Schwedische Krone	SEK 11,5466
Japanischer Yen	JPY 163,4213	Schweizer Franken	CHF 0,9724
Kanadischer Dollar	CAD 1,4612	Südkoreanischer Won	KRW 1.453,6534
Mexikanischer Peso	MXN 17,9477	US-Dollar	USD 1,0799
Norwegische Krone	NOK 11,715		

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ sank im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die Veräußerung zweier Objekte sowie durch die laufenden Nachbewertungen.

Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ sank der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die Veräußerung einer Immobilie und die damit einhergehende Auflösung der Gesellschaft sowie durch die laufenden Nachbewertungen.

Nähere Angaben zu den erfolgten An- und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 31 bzw. Seite 26 ff.

Liquiditätsanlagen

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

Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 605,3 Mio. sind EUR 203,5 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 168,3 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen, EUR 72,8 Mio. für den Erwerb von Immobilien und EUR 52,1 Mio. für die Ausschüttung vorgesehen, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ beinhalten Darlehen an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien), an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien (Österreich), an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (Italien), an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), an die „K-Point S.A.“, Senningerberg

(Luxemburg), an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg, an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg, an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), an die „K2 Dolce S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg und an die „FG Euro Green 1 SA“, Brüssel (Belgien).

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

Die Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ enthält die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den 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 Sicherheits- und Garantieinbehalten im Rahmen von Ankäufen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten die Absicherung des Fremdwährungs-Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 18 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beinhalten u. a. eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Verbindlichkeiten.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–VIII)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibender in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Finnland																																			
47	„Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“	MeB G		B (73), H/G, A, K, I	8/2019 8/2019	1899	1.521	5.799	5.799	–	■	■		100,00	8.844.874,89			–	49,2	–	–	–	–	–	–	–	1.842 1.777	55,8 45,0	41.200 40.400	40.800	–	–	IV	47	
48	„Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Välimerenkatu 1, „Pacific“	MeB B	■	–	6/2022 6/2022	–	1.398	–	–	–	■	■	■	100,00	53.526.577,11			–	–	1,17	2,19	66	1.108	59	1.036	–	–	–	–	44.898	45.639.292,32	1,12		48	
49	„Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			6/2019									100,00	49.863.368,59			–	–	0,86	1,67	83	774	44	468	–	–	–	–	40.374.704,30	0,99	I	49		
50	„Kiinteistö Oy WoodCity Toimisto II“, Helsinki	MeB			6/2022									100,00	53.208.204,52			–	–	0,07	1,98	–	68	6	63	10	–	–	–	–	–	–	I, V	50	
Irland																																			
51 a)	„Uni Immo Ireland IV ICAV“, Dublin Dublin 1, Castleforbes Road, Sheriff Street Upper, „Premier Inn Hotel Dublin“	MeB G		H	6/2021 6/2021	2023	5.260	9.936	9.936	–	■	■		100,00	191.987.233,07			–	–	0,10 2,73	1,61 4,30	–	97 1.572	11 273	85 1.981	–	–	–	–	175.117.683,00	4,31	VI	51 a)		
51 b)	Newbridge, Naas Road, „Primark Newbridge“	G		I (99), A	4/2022	2023	154.200	55.400	55.400	–	■	■						–	–	0,0	2,22	2,06	788	1.428	222	1.772	–	–	–	–	107.500	–	b)		
Italien																																			
52	„LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze“	MeB G		H/G (93), F, A, I	7/2014 7/2014	2012	62.258	26.941	26.941	–	■	■	73,50	90,00	29.157.086,47	EUR 50.786.346,00		–	–	2,35	3,95	47	2.302	92	92	–	–	–	–	32.724.390,41	0,80		52		
53	„Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand Rom, Via Alberto Pollio, 50, Centro Commerciale Auchan di Casal Bertone „Casal Bertone“	MeB G		H/G (99), I, A, B	2/2011 3/2011	1964/ 1998	26.085	8.360	8.360	–	■	■	50,00	100,00	10.641.037,21	EUR 13.200.000,00		–	–	0,73	1,93	16	710	–	–	–	–	–	–	1.363.166,32	0,03	VII	53		
54	„UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand	MeB			2/2011									100,00	62.991,32			–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10.000,00	0,00	I	54	
Luxemburg																																			
55	„K2 Dolce S.A.“, Senningerberg Luxemburg, 2B–2C, rue Albert Borschette, „K2 Dolce“	MeB G		B (88), K, I	10/2014 12/2014	2007	3.914	9.335	9.335	–	■	■		100,00	28.892.365,78	EUR 25.000.000,00	■	–	–	0,56 5,19	1,71 5,75	0 5.189	558 –	29 519	29 389	8 1	–	–	–	–	65.096.079,73	1,60		55	
56	„K-Point S.A.“, Senningerberg Luxemburg, 18–20, rue Edward Steichen, „K-Point“	MeB G		B (81), H/G, K, I	9/2012 9/2012	2008/ 2012	2.344	9.830	9.830	–	■	■		100,00	9.207.378,46	EUR 31.600.000,00		–	–	1,14	4,27	18	1.126	1	1	–	–	–	–	62.801.050,67	1,55		56		
Österreich																																			
57	„Einkaufszentrum Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien Krems, Wiener Straße 96–102, „Bühl Center“	MeB G		H/G (97), I, A	8/2005 8/2005	1970/ 1996	13.940	20.851	20.851	–	■	■		100,00	4.130.655,97	EUR 16.000.000,00		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	41.714.033,16	1,02		57	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁶	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–VIII)	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
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Portugal																																			
58	1500–392 „UER Portugal, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon Lissabon, Avenida Lusíada Loja A–000, „CONTINENTE“	MeB G		H/G	8/2022 12/2022	1997	83.756	23.445	23.445	–	■	■	11,24	100,00	76.269.740,60		–	0,0	–	5,33	7,33	4.696	632	530	–	4.618	9	–	44,0 43,8	73.000 72.400	72.700	–	–	VIII	58
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																			
Großbritannien																																			
59	„UI 55 Colmore Row Limited“, London Birmingham B3 2AA, 55 Colmore Row	MeB G		B (90), H/G, K	7/2020 10/2020	1875/ 2017	2.777	14.584	14.584	–	■	■		100,00	60.230.818,40		47,3 –	6,0	1,65 1,79	2,27 1,64	86 –	1.563 1.785	90 205	1.093 1.145	6 6	6.457 6.006	53,0 56,0	108.225 109.629	108.927	60.727.805,51	1,49		59		
Polen																																			
60	01–640 „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower“	MeB G		B (85), H/G, K, A, I	5/2011 5/2011	2010	3.464	18.294	18.294	–	■	■	■	100,00	29.546.484,39	EUR 24.100.000,00	■	–	17,6	1,54 –	2,43 –	171 –	1.367 –	12 –	1 –	–	3.966 3.809	57,0 57,0	52.100 53.900	53.000	30.267.796,51	0,75		60	
Schweden																																			
61	169 56 „UIR Uarda 7 AB“, Lidingö 169 56 Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7“	MeB G		B (88), H/G, K, I, A	10/2016 2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	–	■	■		100,00	50.308.963,88		■	–	9,2	1,42 –	2,69 –	52 –	1.368 –	70 –	383 –	3 –	5.186 5.367	62,0 62,0	109.989 108.257	109.123	57.454.176,86	1,41		61	
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										1.035.964.326,11	25,45								
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										3.662.559.353,59	89,97								

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

² Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁶ 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.

⁷ 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 Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH“, Hamburg (0,001 %) (siehe Lfd. Nr. 42).

III Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilnstitutional European Real Estate.

IV Indirekte Beteiligung über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 49).

V Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 48).

VI Indirekte Beteiligung über „Unilnstitutional European Real Estate V GmbH“, Hamburg (0,000000518 %) (siehe Lfd. Nr. 43).

VII Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 54).

VIII Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „UER Portugal S.A.“, Lissabon in „UER Portugal, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon. Indirekte Beteiligung über „UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg (100 %) (siehe Lfd. Nr. 41).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I-II)
Ankäufe / Gründungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	Worms, „Logistic-Warehouse“	Logistik	10/2023	32.177	35,8		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	Oftringen, Industriestrasse 11	Logistik	12/2023	31.155	74,0		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg	—	10/2023	—	—	65,00	I
	„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	10/2023	—	—	65,00	II
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	„UIR Fleminggatan AB“, Lidingö Stockholm, „Smultronet 6“	— Büro	2/2024 2/2024	— 11.482	— 80,3	100,00	

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Anwachsung auf das Sondervermögen. Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt. Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.662.559.353,59	89,97

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				467.520.696,28	11,49
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	—	—	2.468,1	111.732.335,64	2,74
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	25.999.832,81	0,64
Zwischensumme				605.252.864,73	14,87

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 28.3.2024 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	16.630.876,67		52.826.659,26	1,30
davon Betriebskostenvorlagen		31.474.996,36		
davon Mietforderungen		9.715.590,32		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		10.895.683,83		
2. Forderungen an Immobilien–Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	11.111.036,63		264.177.382,63	6,49
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–		163.611,11	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			34.268.619,88	0,84
• bei Immobilien		23.961.599,47		
• bei Beteiligungen an Immobilien–Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	2.094.801,72	10.307.020,41		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	1.203.118,69		17.282.448,59	0,42
davon Ankaufsvorlaufkosten		2.367.156,19		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		–		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		11.478.706,55		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		990.458,80		
davon aus Sicherungsgeschäften		1.782.446,19		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–73.710.073,71		–329.930.073,71	–8,11
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		–		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–		–7.739.481,78	–0,19
davon für Ankäufe		–7.694.938,70		
davon Sicherheitseinbehalte		–44.543,08		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–29.583.486,70		–62.079.752,24	–1,52
davon Vorauszahlungen von Mieten		–20.329.133,97		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–36.072.672,17		
davon aus Barkautionen		–2.600.662,10		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		–384.950,96		
davon Sonstiges		–97.422,07		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.845.232,05		–49.304.841,28	–1,21
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–4.388.410,66		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–2.548.253,64		
davon aus Anteilscheingeschäften		–42.158.746,08		
davon sonstige Verbindlichkeiten		–89.533,25		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
14.251.119,37		45.267.549,22	2.379.757,30		7.559.110,04
	26.971.153,70 8.325.360,15 9.336.590,86			4.503.842,66 1.390.230,17 1.559.092,97	
9.521.128,23		226.375.523,76	1.589.908,40		37.801.858,87
—		140.199,55	—		23.411,56
1.795.050,85	20.532.869,10 8.832.160,86	29.365.029,96	299.750,87	3.428.730,37 1.474.859,55	4.903.589,92
1.030.961,17	2.028.433,39 — 9.836.187,25 849.071,66 1.527.391,13	14.815.864,67	172.159,90	338.722,80 — 1.642.519,30 141.387,14 255.055,06	2.466.583,99
–63.162.699,15	—	–282.719.483,78	–10.547.374,56	—	–47.210.589,93
—	–6.593.849,02 –38.169,28	–6.632.018,30	—		–1.107.463,48
–25.350.305,29	–17.420.183,00 –30.910.935,57 –2.228.526,30 –329.867,28 –83.481,69	–53.196.591,97	–4.233.181,41	–2.908.950,97 –5.161.736,60 –372.135,80 –55.083,68 –13.940,38	–8.883.160,27
–1.581.192,78	–3.760.461,07 –2.183.617,09 –36.126.136,66 –76.721,69	–42.249.702,08	–264.041,65	–627.949,59 –364.636,55 –6.032.609,42 –12.811,56	–7.055.139,27

Fondsvermögen (gesamt)				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			-116.855.984,87	-2,87
(davon in Fremdwährung)	-8.854.688,13			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-85.802.703,63		
davon für Einkommensteuern		-2.530.637,04		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-11.680.831,95		
davon für Erwerbskosten		-669.131,83		
davon für Instandhaltungen		-7.488.920,18		
davon Verkaufskosten		-3.479.379,11		
davon für externe Verwalter		-1.361.164,70		
davon Prozesskosten		-		
davon sonstige Rückstellungen		-1.865.808,31		
davon Prüfkosten		-		
davon Jahresbericht		-		
Zwischensumme			-197.191.412,41	-4,84
Fondsvermögen (netto)			4.070.620.805,91	100,00
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		-100.134.744,74			-16.721.240,13
-7.587.646,77			-1.267.041,36		
	-73.524.961,83			-12.277.741,80	
	-2.168.521,32			-362.115,72	
	-10.009.389,99			-1.671.441,96	
	-573.383,94			-95.747,89	
	-6.417.310,23			-1.071.609,95	
	-2.981.505,32			-497.873,79	
	-1.166.391,95			-194.772,75	
	—			—	
	-1.598.824,74			-266.983,57	
	—			—	
	—			—	
		-168.968.373,71			-28.223.038,70
		3.488.151.008,18			582.469.797,73
		50,17			48,45
		69.527.596			12.021.677

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
CHF	0,00	-375.601,71	0,00	-375.601,71
DKK	160.000.000,00	21.502.156,19	21.478.575,04	23.581,15
GBP	127.000.000,00	147.262.635,22	148.012.741,98	-750.106,76
SEK	680.000.000,00	57.385.528,89	58.889.366,04	-1.503.837,15
Sicherungsgeschäfte gesamt		225.774.718,59	228.380.683,06	-2.605.964,47

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	1.815.875,13	4.822.709,62
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	1.815.875,13	4.822.709,62

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
DKK	253.000.000,00	44.014,54	22.608,38	21.406,16
GBP	-1.000.000,00	13.754,75	-3.712,60	17.467,35
SEK	760.000.000,00	1.758.105,84	2.276.904,25	-518.798,41
Summe		1.815.875,13	2.295.800,03	-479.924,90

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
CHF	35.000.000,00	-936.778,48	17.993,59	-954.772,07
GBP	132.000.000,00	-3.478.741,89	-888.611,45	-2.590.130,44
SEK	225.000.000,00	-407.189,25	204.507,08	-611.696,33
Summe		-4.822.709,62	-666.110,78	-4.156.598,84

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	64.013.780,42
Deutsche Bank AG	- 10.818.502,59
DZ BANK AG	42.875.488,08
J.P. Morgan Securities plc	23.387.983,25
Landesbank Baden-Württemberg	30.304.079,79
Merrill Lynch International Bank Ltd.	8.722.092,66
Morgan Stanley & Co. International plc	17.501.079,23
NatWest Markets N.V.	20.350.478,54
Nomura Financial Products Europe GmbH	38.090.531,93
SEB AG	32.044.203,68
Société Générale	- 38.090.531,93
Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten	
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—
Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften	
einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR	—

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	2.230.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	50,17	48,45
Umlaufende Anteile (Stück)	69.527.596	12.021.677

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,490 Mio.
(Stand: 31.12.2023)

Verwahrstelle

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

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

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

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

Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,
registrierte Sachverständige, Berlin
(bis 21.1.2024)

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

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

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

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Héloïse Felman,
registrierte Sachverständige, Paris
Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Simon Gillespie,
registrierter Sachverständiger, London
Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Brian Simmel,
zertifizierter Sachverständiger, West Palm Beach, Florida
(bis 31.12.2023)

Kroll REAG GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
James Bauer M.B.A.,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
James Gavin,
zertifizierter Sachverständiger, San Francisco, Kalifornien
Michael Gibbs,
zertifizierter Sachverständiger, Atlanta, Georgia
Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Ross Prindle,
zertifizierter Sachverständiger, Chicago, Illinois
Mark Whittingham,
registrierter Sachverständiger, London
(bis 29.11.2023)

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(bis 30.11.2023)

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

„Zebra Tower“, Warschau



„Weser Tower“, Bremen



2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
UniInstitutional European Real Estate

„Riviera“, Gdingen



„Malesherbes“, Paris



„XYZ“, Manchester



„Astro Tower“, Brüssel



„Torre Diagonal Litoral B-3“, Barcelona



„Motel One Hotel Brüssel“, Brüssel





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	1	Niederlande	5
Deutschland	21	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	5	Portugal	1
Großbritannien	3	Schweden	1
Irland	3	Spanien	3
Italien	2		

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

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