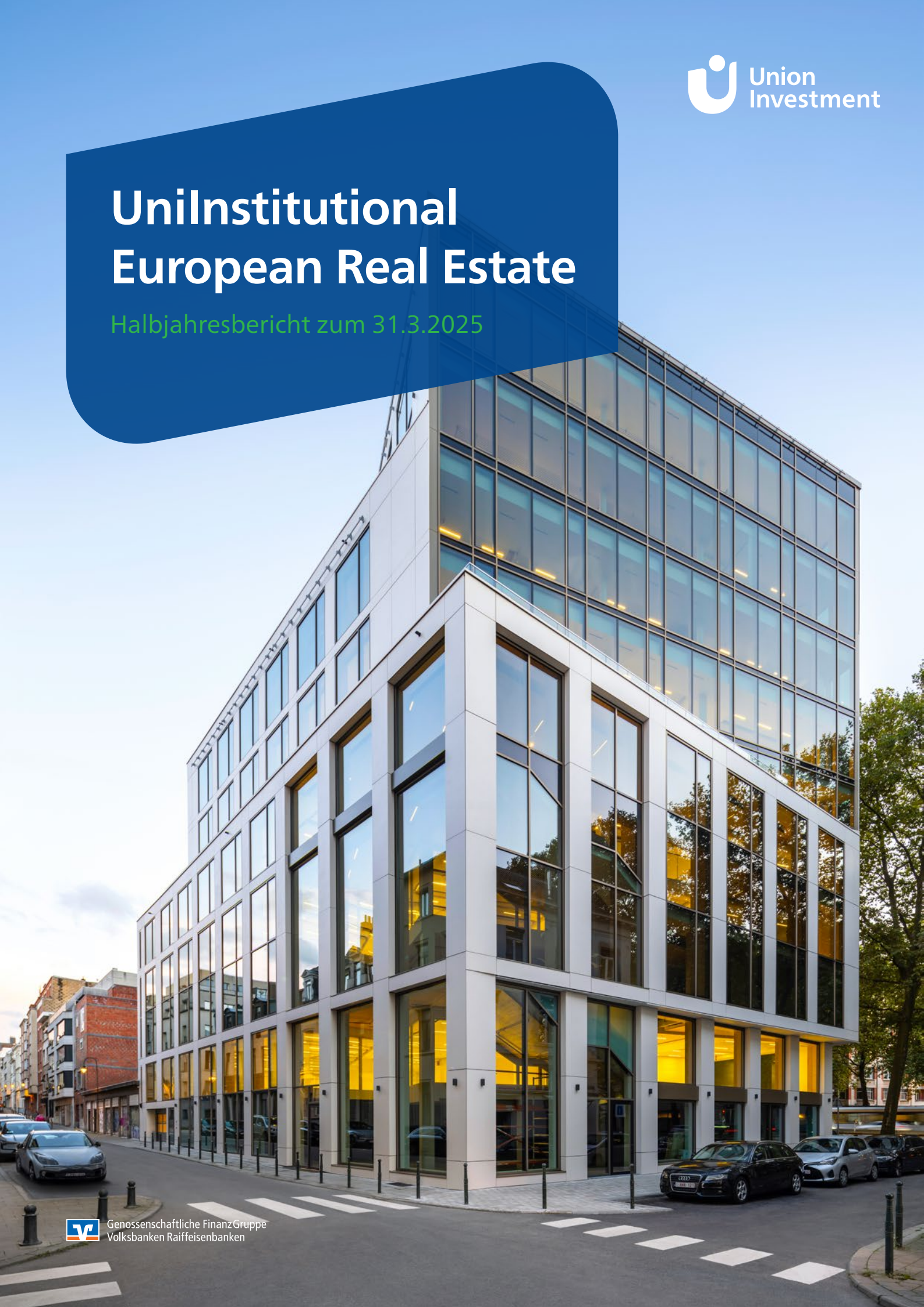
Union Investment

UniInstitutional European Real Estate

Halbjahresbericht zum 31.3.2025



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:				980 554		A1H9KC
ISIN:				DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:				2.1.2004		1.7.2011
Kennzahlen zum 31.3.2025		**Gesamt**		**Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate**		**Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK**
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.686,1 Mio.	EUR	3.135,4 Mio.	EUR	550,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)[1] • davon direkt gehalten • davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten[2]	EUR EUR EUR	4.092,4 Mio. 2.508,2 Mio. 1.584,2 Mio.				
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		34				
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		24[3]				
Gebundene Mittel (gesamt)[4]	EUR	110,3 Mio.				
Gesamtliquidität	EUR	316,3 Mio.				
Fremdfinanzierungsquote		15,2 %				
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)[5]		94,9 %				
Ausgabepreis			EUR	50,34	EUR	49,75
Anteilwert (Rücknahmepreis)			EUR	50,34	EUR	48,54
Sonstige Kennzahlen						
Ankäufe[6]		–				
Verkäufe[6]		1				
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	–170,3 Mio.	EUR	–146,3 Mio.	EUR	–24,0 Mio.

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.
[2] Zum anteiligen Verkehrswert.
[3] Davon zwei Immobilien-Gesellschaften, die jeweils zwei Immobilien halten 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] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.
[6] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 29. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

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

Halbjahresbericht [1]

des UniInstitutional European Real Estate
zum 31. März 2025

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung **4**
II Halbjahresbericht **7**
1 Tätigkeitsbericht 7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte 7
1.2 Portfoliostrategie 9
1.3 Immobilienaktivitäten 9
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 24
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe 29
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht 30
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 31
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 35
4 Anhang 36
III Sonstiges **38**
1 Organe 38
2 Investitionsstandorte 40

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

Titelfoto: Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „The Precedent“ (Belgien)

Foto: Ossip van Duivenbode

[1] Zeitraum 1.10.2024–31.3.2025

I Bericht der Geschäftsführung

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

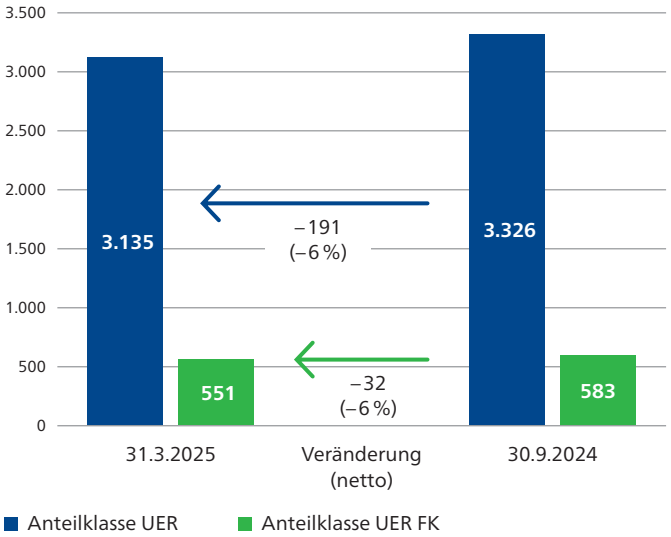
Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	269,1	47,2
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	8,6	8,6

Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	54
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,

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

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

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

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

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
4 / 2024 – 3 / 2025	3,1	2,9
4 / 2023 – 3 / 2024	3,1	3,0

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

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

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

Über die Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 / 2025 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

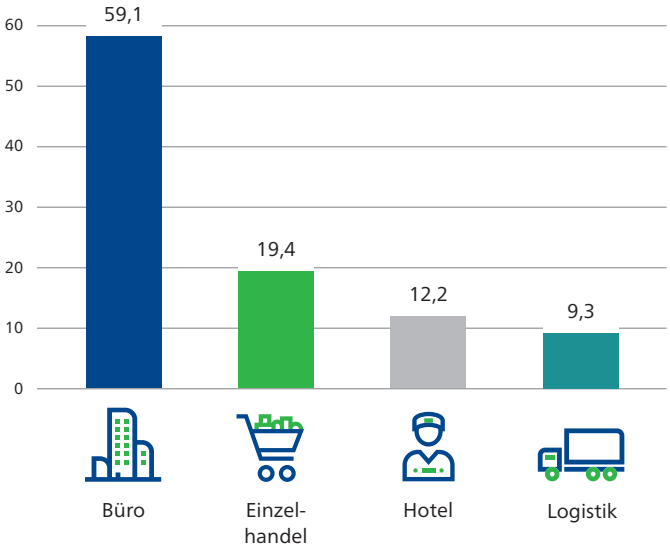
Transaktionen[1] nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.	

Verkäufe	
Hotel	1
Gesamt	**1**
Verkaufspreis in Mio. EUR	**47,0**

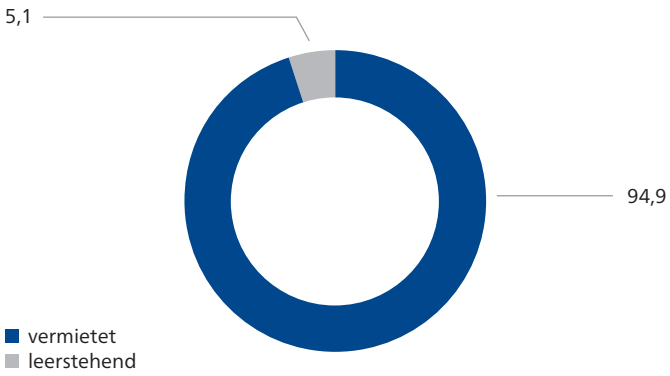
[1] Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten[1] (in %)



[1] Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)[1]



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

der Beschäftigung und einer soliden Lohndynamik profitieren dürfte. In den USA erwartet Union Investment für das Jahr 2025 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 %, gefolgt von ebenfalls 2,3 % im Jahr 2026.

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

Nachhaltigkeit

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

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

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

Hamburg, im Mai 2025

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Gerald Kremer

Henrike Waldburg

Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

Im Jahresverlauf 2024 ist die Leerstandsrate auf den zwölf wichtigsten europäischen Büromärkten aufgrund weiterer Flächenfertigstellungen im Mittel über die Standorte um rund 40 Basispunkte gestiegen. Sie lag daher zum Jahresende 2024 bei 9,5 %. Allerdings entwickelten sich die Leerstandsraten an einigen Standorten gegen den allgemeinen Trend. So waren in Lissabon, London, Madrid und Mailand aufgrund sinkender Fertigstellungen bzw. einer höheren Flächennachfrage wieder rückläufige Leerstandsraten zu beobachten. Die Mietpreise für sehr gute Flächen in den zentralen Lagen der Metropolen, auf denen sich moderne Arbeitswelten realisieren lassen, sind weiter gestiegen. Dies ist vor allem auf die hohe Nachfrage der Mieter nach solchen Büroflächen zurückzuführen. Im Durchschnitt der Standorte betrug das Wachstum der Spitzenmieten 6,1 %. Der größte Anstieg wurde mit 17,6 % in Brüssel registriert, lediglich in Dublin gaben die Mieten nach.

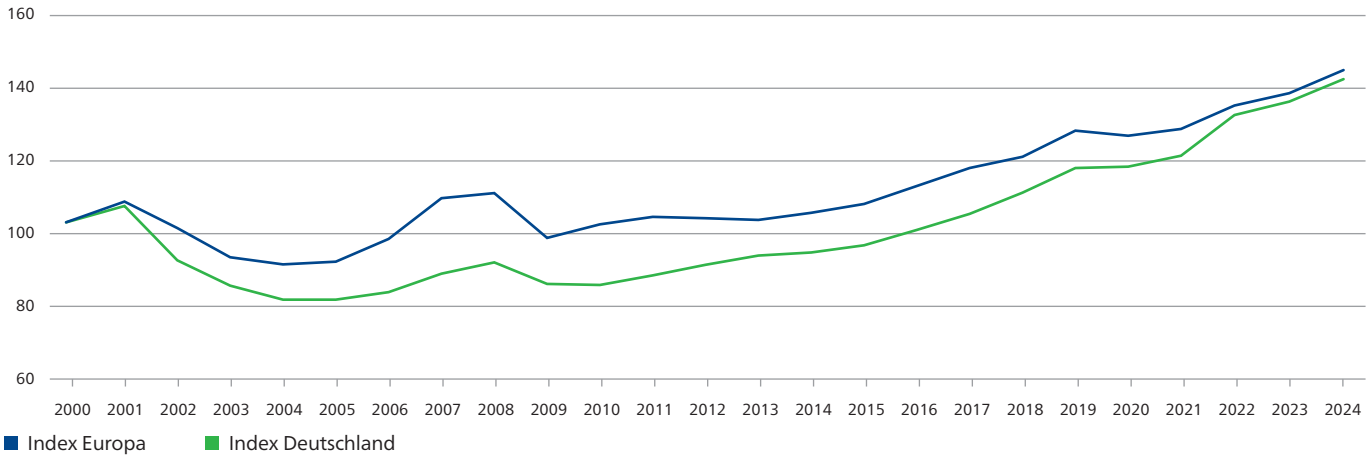
Deutsche Büromärkte

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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Spitzenmietpreisentwicklung[1] für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

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

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

Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

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

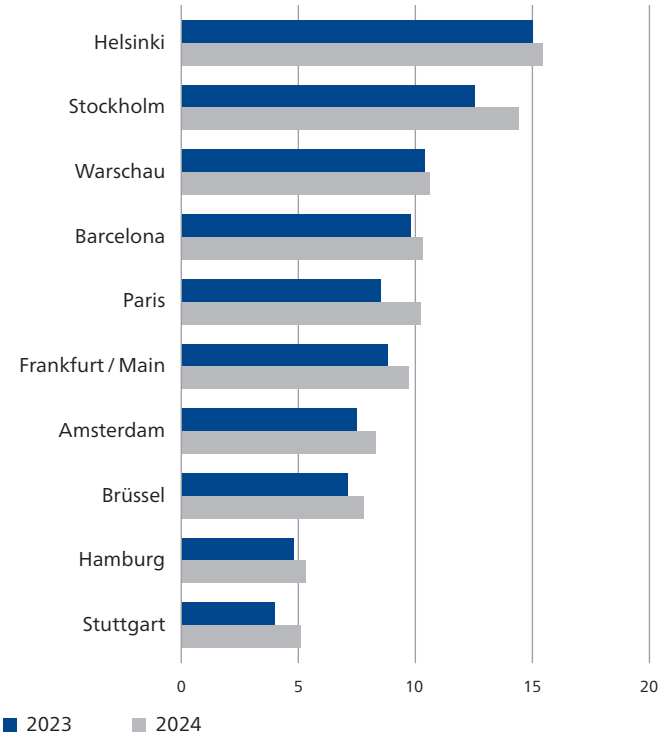
Immobilien-Investitionsmärkte

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

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

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

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



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Ausblick

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

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums konnten sich Euro-Staatsanleihen den negativen Vorgaben aus den USA nicht entziehen und verzeichneten ebenfalls Kursverluste. Investoren erwarteten, dass die mögliche Einführung von Zöllen durch die neu gewählte Trump-Administration in den USA vor allem Einfluss auf die Inflation haben dürfte, während im Euro-Raum eher das Wachstum darunter leiden würde. Schnell kamen beiderseits des Atlantiks entsprechende Konjunkturängste auf, die zu steigender Nachfrage führ-

ten. Im Dezember 2024 trübte sich das Marktumfeld dann wieder ein. Die schwierige Regierungsbildung in Frankreich und die Ankündigung von Neuwahlen in Deutschland belasteten die Stimmung der Investoren. Darüber hinaus ließ ein mögliches Ende des Krieges in der Ukraine auf eine konjunkturelle Belebung durch den Wiederaufbau hoffen. Erneut zogen aber auch die Inflationserwartungen aufgrund der Zollankündigungen der Trump-Regierung an. Schließlich zeigte zusätzlich der drohende Entzug der Sicherheitsgarantien für die Ukraine durch die US-Regierung Folgen. Europa und insbesondere Deutschland verabschiedeten ein umfangreiches Fiskalpaket, das eine Verschlechterung der Verschuldungssituation und ein höheres Angebot an Staatsanleihen zur Folge haben wird. In Summe verloren Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 1,4 % an Wert.

Am US-Rentenmarkt kam es zu Beginn des Berichtszeitraums zu deutlich steigenden Renditen. Zunächst sorgten besser als erwartet ausgefallene Konjunkturdaten für rückläufige Zinssenkungserwartungen an die US-Notenbank Fed. Ab November 2024 setzte sich die Bewegung fort und war maßgeblich durch die US-Wahl geprägt. Hintergrund war die Befürchtung, dass die diversen Wahlversprechen eine weitere Erhöhung der Staatsschulden zur Folge haben würden und sich damit die Bonität der USA möglicherweise verschlechtern könnte. Geopolitische Risiken heizten die Nachfrage nach US-Staatsanleihen zwischenzeitlich an. Im Dezember 2024 bremsten gute Konjunkturdaten die Kauflaune bereits wieder und im März 2025 war dann keine klare Tendenz mehr auszumachen. Die Positionierung fiel den Investoren zunehmend schwer. Einige schwache Wirtschaftsdaten und die Sorgen um die US-Handelspolitik dämpften zwar die Wachstumsaussichten und hätten für weiter fallende Anleiherenditen gesprochen. Dem standen jedoch auch einige gute Konjunkturdaten gegenüber. Hinzu kam die Sorge, dass die für Anfang April 2025 angesetzte Verhängung von Schutzzöllen das Leben in den USA erheblich verteuern könnte. Die Fed senkte im November und Dezember 2024 den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte, nahm dann aber eine abwartende Haltung ein. Die Notenbanker wiegen Konjunkturschwäche und Inflationsgefahren noch gegeneinander ab. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index ergab sich letztlich ein leichtes Minus von 0,3 %.

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

1.2 Portfoliostrategie

Der UniInstitutional 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 UniInstitutional 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 UniInstitutional 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 UniInstitutional 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 Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 29) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der UniInstitutional European Real Estate hat aktuell drei Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Lyon Part-Dieu (Frankreich), 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 Innenstadt von Paris (Frankreich), 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.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das „Hotel Le Méridien" in Stuttgart verkauft. Es zählte seit dem Jahr 2005 zum Portfolio des Fonds.

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 Ausbaukostenzuschüsse für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert jedoch mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von Ordentlichen Mieterträgen.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m²
Frankfurt / Main, „MainTor Porta"	22.645
Gdingen, „Riviera"	18.165
Saarbrücken, „Europa-Galerie"	3.162
Stuttgart, „I6-Offices"	1.396
Rom, „Casal Bertone"	1.355
Weitere Vermietungserfolge	5.047
Gesamt	**51.770**

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart [1]	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [2]	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
19	Lyon, „AUDESSA“	Büro	12/2022	78,9		Q3/2025	
20	Paris, „Coq“	Büro	7/2021	71,1		Q2/2026	
42	Brüssel, „The Precedent“	Büro	12/2004	39,3	99,99	Q2/2025	I

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

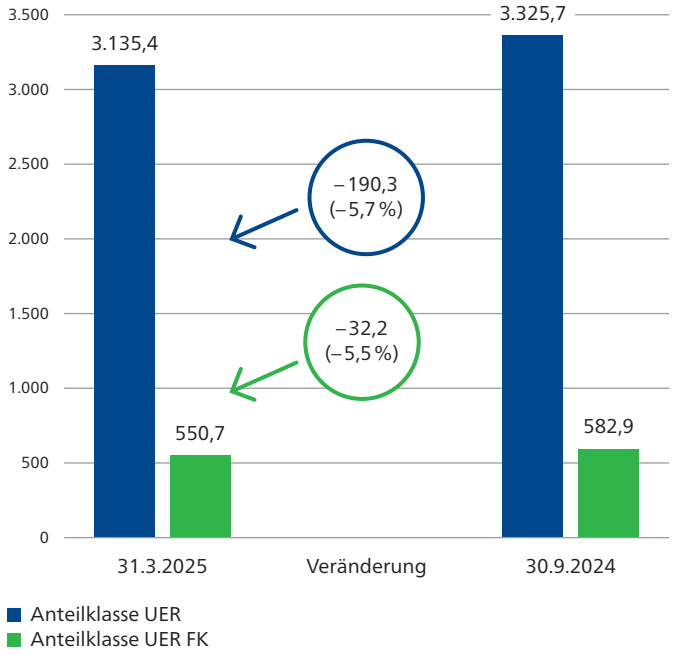
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

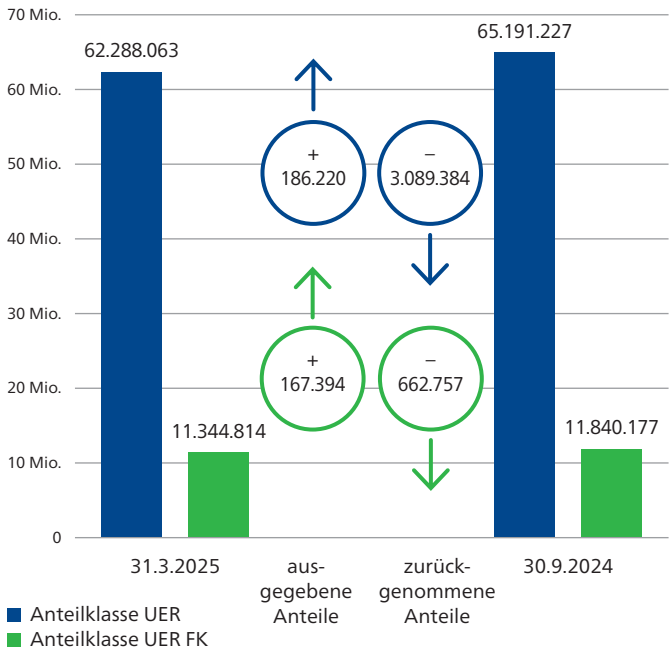
[1] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

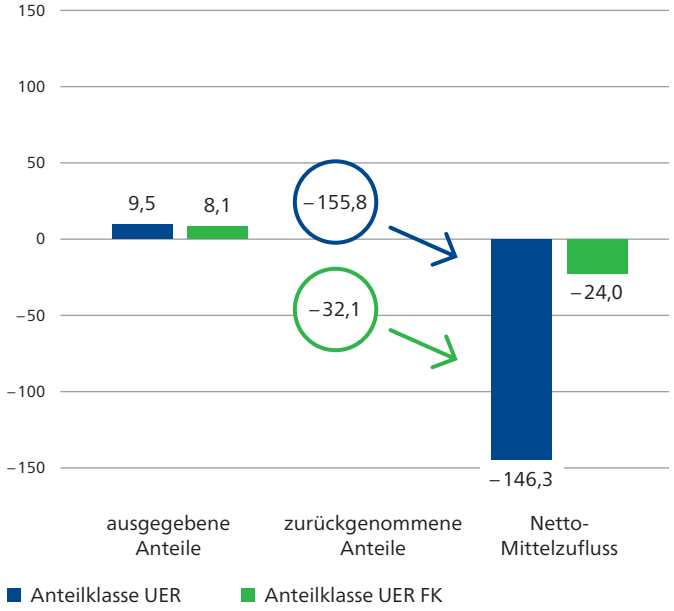
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR) Anteilklassen UER und UER FK



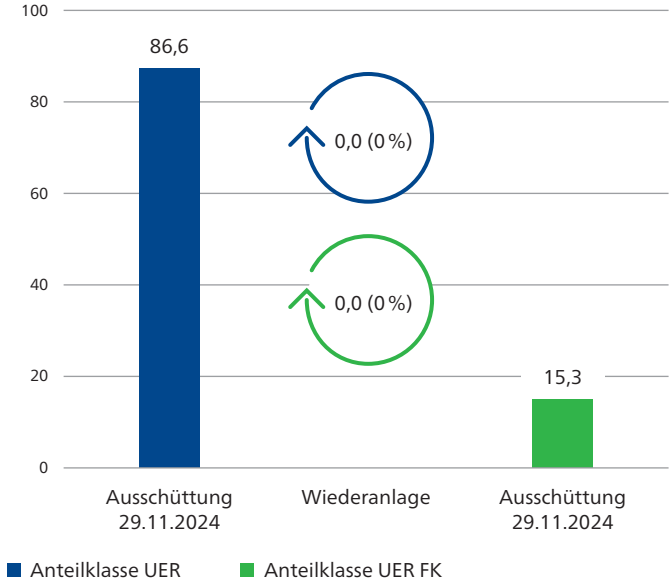
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück) Anteilklassen UER und UER FK



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



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

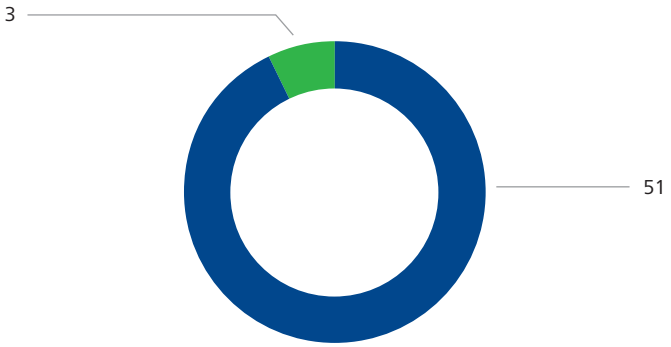


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	1.122.378
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	94,9

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



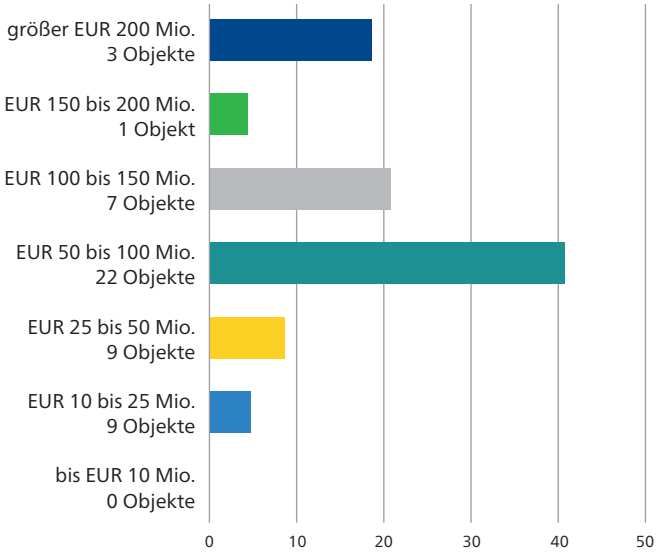
■ Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
■ Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR)[1]	76,5
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR)[1]	3.477,5

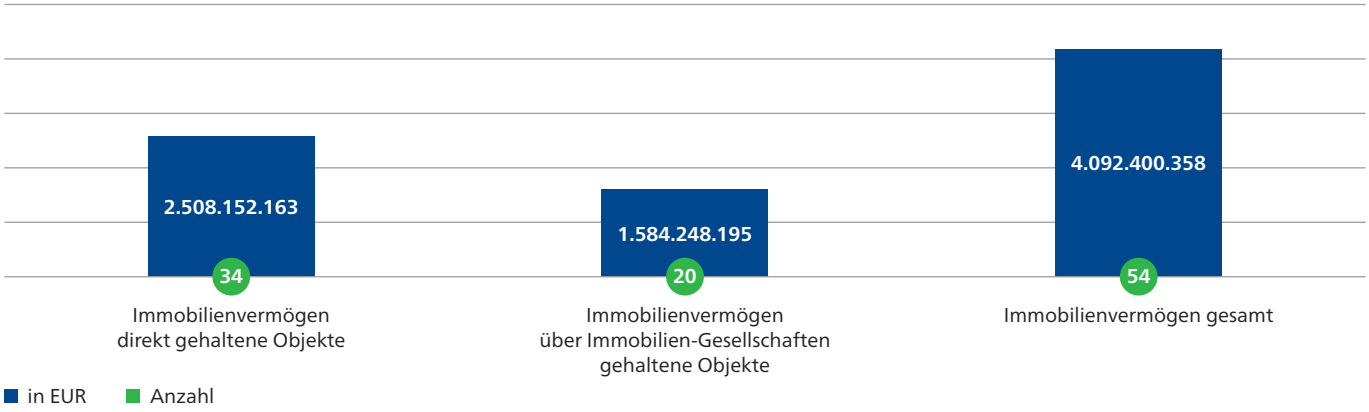
[1] Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen[1] (in %)

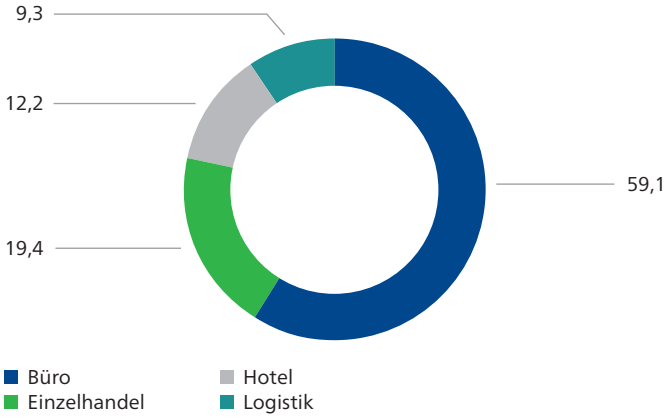


[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



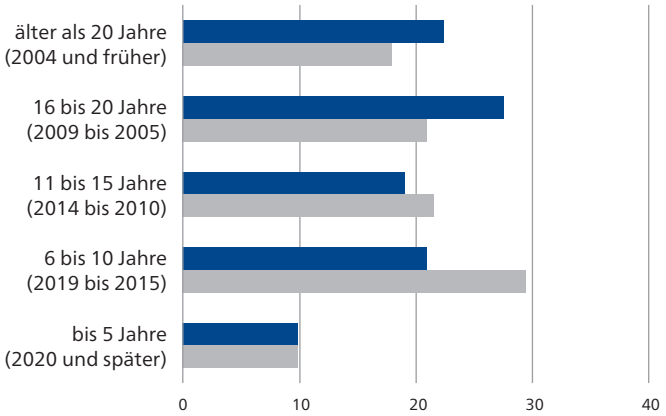
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung[1] (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.418,5 Mio.
Einzelhandel	794,2 Mio.
Hotel	500,3 Mio.
Logistik	379,4 Mio.
Gesamt	**4.092,4 Mio.**

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



[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).

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

Hamburg, „Falkenried Piazza“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Hinzunahme von Terrassenflächen zu den bestehenden Mietverträgen um 727 m².

Saarbrücken, „Europa-Galerie“

Die systemtechnische Abweichung der Gesamtfläche durch notwendige Datenpflege wurde abgeschlossen, die Gesamtfläche erhöhte sich dadurch wieder um 1.024 m².

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte[1]

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	81,4	2,0
Hamburg	189,5	4,6
Rhein-Main	356,0	8,7
Rhein-Ruhr	49,3	1,2
Stuttgart	46,9	1,1
Sonstige deutsche Städte	423,9	10,3
Deutschland gesamt	**1.147,0**	**27,9**
Belgien	320,0	7,8
Dänemark	88,9	2,2
Finnland	88,6	2,2
Frankreich	500,3	12,2
Großbritannien	258,4	6,2
Irland	189,3	4,6
Italien	126,9	3,1
Luxemburg	188,9	4,6
Niederlande	427,4	10,6
Österreich	64,4	1,6
Polen	355,1	8,7
Portugal	72,3	1,8
Schweden	114,7	2,8
Spanien	150,2	3,7
Ausland gesamt	**2.945,4**	**72,1**
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**4.092,4**	**100,0**

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten [1] (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	44,0	92,2	61,8	8,1	67,3	16,7	77,9	46,0	48,8
Handel / Gastronomie	20,3	—	3,4	7,6	0,1	73,1	15,3	36,8	24,7
Hotel	10,6	—	32,1	32,9	17,1	5,2	—	10,2	12,0
Industrie (Lager, Hallen) [2]	17,8	0,7	—	50,5	9,6	0,4	0,5	1,4	8,7
Kfz	4,5	3,0	2,4	—	5,2	1,1	6,3	3,5	3,5
Freizeit	—	0,4	0,3	—	—	2,9	—	0,7	0,6
Wohnen	—	2,7	—	—	—	—	—	0,3	0,3
Andere	2,8	0,9	—	0,9	0,6	0,5	0,0	1,1	1,3

[1] Jahresnettomietertrag. [2] Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben [1] und Vermietungsquoten [2] (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Wohnen	—	35,9	—	—	—	—	—	0,0	26,4
Freizeit	—	0,0	0,0	—	—	0,0	—	24,8	7,7
Handel / Gastronomie	14,8	—	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	7,4	7,4
Kfz	1,6	1,2	3,3	—	12,3	31,5	17,4	2,6	6,0
Büro	1,5	0,0	4,1	0,0	7,2	17,9	13,3	7,1	5,3
Industrie (Lager, Hallen) [3]	1,6	0,0	—	0,0	0,6	10,7	0,0	11,3	1,6
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0	0,0
Andere	2,3	0,0	—	7,1	0,0	0,0	100,0	1,2	1,9
Vermietungsquote	**95,5**	**98,9**	**97,4**	**99,9**	**94,3**	**94,3**	**88,2**	**93,5**	**94,9**

[1] Jahresbruttomietertrag. [2] Nach Mietertrag. [3] Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge [1] (in %)

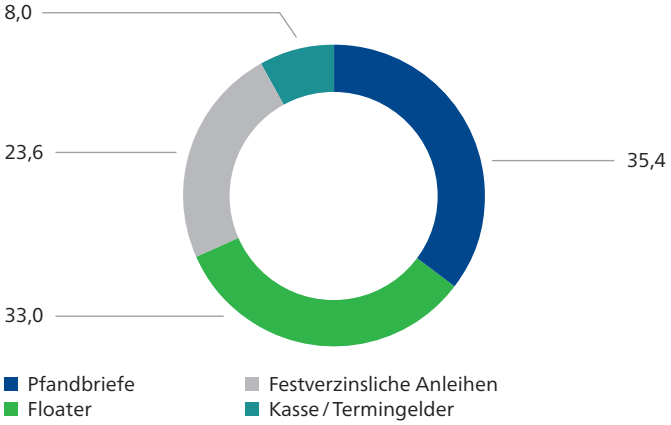
	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	—	—	0,8	—	0,7	0,3
2025	5,9	1,7	—	0,1	—	12,6	2,6	3,6	4,3
2026	13,5	50,4	37,1	—	9,4	13,4	62,5	16,5	19,6
2027	10,3	37,2	13,2	—	2,7	12,0	2,0	22,2	14,1
2028	11,0	—	19,9	—	0,6	15,3	8,6	3,0	7,6
2029	9,6	—	—	8,1	8,7	19,5	24,4	3,6	8,1
2030	18,9	—	0,3	—	14,7	9,0	—	5,8	9,6
2031	2,2	—	13,9	—	25,2	4,8	—	0,8	5,5
2032	0,1	10,7	—	—	3,1	3,1	—	0,7	1,8
2033	8,0	—	0,6	—	—	—	—	2,2	2,9
2034	1,3	—	13,5	—	—	0,9	—	4,5	2,6
2035+	19,3	—	1,5	91,8	35,6	8,5	—	36,3	23,7

[1] Jahresnettomietertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

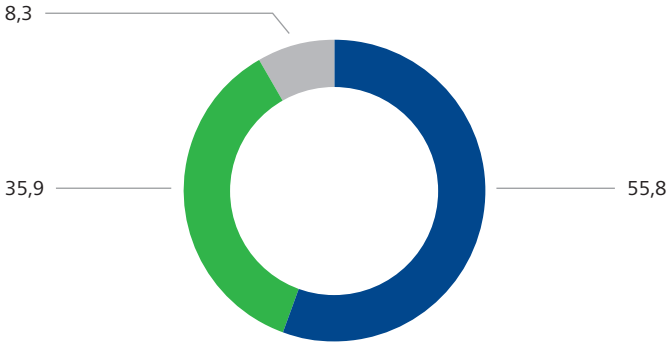
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des UniInstitutional European Real Estate verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des UniInstitutional European Real Estate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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



Im Berichtszeitraum vom 1.10.2024 bis 31.3.2025 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 316,3 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 8,6 %
Fondsvermögen (netto): EUR 3.686,1 Mio.

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

	Mio. EUR	Performance [1]	ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder	176,3	—	2,58 %
UIN-Fonds Nr. 577	113,6	1,41 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	26,4	2,74 %	—

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

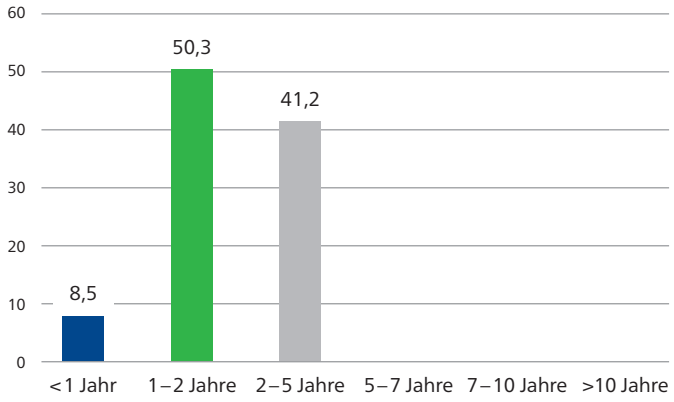
1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite [1, 2] (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	184.000	4,5
EUR-Kredite (Inland)	256.220	6,3
GBP-Kredite [3]	127.899	3,1
SEK-Kredite [3]	52.769	1,3
Summe [4]	**620.888**	**15,2**

[1] Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.
[2] Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen. Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.
[3] Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2025 bewertet.
[4] Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 205.363, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
CHF	812,6	0,02
DKK	2.336,9	0,06
GBP	1.706,1	0,05
PLN	–4.039,9	–0,11
SEK	630,5	0,02

1.9 Risikobericht

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

Währungsrisiken

Der UniInstitutional 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. 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 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 Teil 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 24 – 26)				
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	—		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	153.956.490,55	2.358.106.490,55		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	—		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	— —	150.045.671,49		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	— —	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**153.956.490,55**		**2.508.152.162,04**	**68,04**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (s. Seite 26 – 28)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	140.307.582,96	970.945.520,58		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	— —	78.720.453,41		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**140.307.582,96**		**1.049.665.973,99**	**28,48**
III.	**Liquiditätsanlagen** (s. Seite 16, 30)				
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	23.399.297,67	176.347.667,31		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	— —	26.353.325,88		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	— —	113.558.753,32		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	**23.399.297,67**		**316.259.746,51**	**8,58**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 31 – 32)				
	1. Forderungen aus der Grundstücks-bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	20.184.152,33	64.399.030,27		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	63.370.417,53	243.036.763,53		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	— —	—		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
—	—		—	—	
130.994.655,83	2.006.406.454,38		22.961.834,72	351.700.036,17	
—	—		—	—	
—	127.667.103,17		—	22.378.568,32	
—	—		—	—	
130.994.655,83		**2.134.073.557,55**	**22.961.834,72**		**374.078.604,49**
119.381.439,24	826.133.732,70		20.926.143,72	144.811.787,88	
—	66.979.679,02		—	11.740.774,39	
119.381.439,24		**893.113.411,72**	**20.926.143,72**		**156.552.562,27**
19.909.359,78	150.046.497,52		3.489.937,89	26.301.169,79	
—	22.422.838,34		—	3.930.487,54	
—	96.622.013,89		—	16.936.739,43	
19.909.359,78		**269.091.349,75**	**3.489.937,89**		**47.168.396,76**
17.173.313,30	54.789.406,51		3.010.839,03	9.609.623,76	
53.919.027,05	206.789.015,52		9.451.390,48	36.247.748,01	
184,76	648,16		–184,76	–648,16	

					Fondsvermögen (gesamt)
A	**Vermögensgegenstände**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen (netto) in %**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 31 – 32)				
	4. Anschaffungsnebenkosten		29.891.511,48		
	• bei Immobilien	19.299.560,84			
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.591.950,64			
	(davon in Fremdwährung)	3.042.340,63			
	5. Andere		7.264.116,77		
	(davon in Fremdwährung)	1.159.630,13			
	Zwischensumme			**344.591.422,05**	**9,35**
	(davon in Fremdwährung)	**87.756.540,62**			
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.				**4.218.669.304,59**	**114,45**

					Fondsvermögen (gesamt)
B	**Schulden**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**Anteil am Fondsvermögen (netto) in %**
I.	**Verbindlichkeiten aus** (s. Seite 17, 31 – 32)				
	1. Krediten		– 331.524.805,16		
	(davon in Fremdwährung)	– 75.304.805,16			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		– 1.632.289,91		
	(davon in Fremdwährung)	—			
	3. Grundstücksbewirtschaftung		– 65.661.637,59		
	(davon in Fremdwährung)	– 27.977.354,27			
	4. anderen Gründen		– 26.062.037,52		
	(davon in Fremdwährung)	– 1.877.631,18			
	Zwischensumme			**– 424.880.770,18**	**– 11,53**
	(davon in Fremdwährung)	**– 105.159.790,61**			
II.	**Rückstellungen** (s. Seite 33 – 34)			– 107.651.190,59	
	(davon in Fremdwährung)	– 3.505.252,61			
	Zwischensumme			**– 107.651.190,59**	**– 2,92**
	(davon in Fremdwährung)	**– 3.505.252,61**			
Summe Schulden I. – II.				**– 532.531.960,77**	**– 14,45**
C	**Fondsvermögen (netto)**			**3.686.137.343,82**	**100,00**

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

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	25.433.475,08			4.458.036,40	
16.421.221,14			2.878.339,70		
9.012.253,94			1.579.696,70		
2.588.591,75			453.748,88		
	6.180.031,13			1.084.085,64	
986.597,16			173.032,97		
		293.192.576,40			**51.398.845,65**
74.667.714,02			**13.088.826,60**		
		3.589.470.895,42			**629.198.409,17**

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	–282.079.512,06			–49.445.293,10	
–64.073.472,98			–11.231.332,18		
	–1.388.841,84			–243.448,07	
—			—		
	–55.864.179,71			–9.797.457,88	
–23.804.387,36			–4.172.966,91		
	–23.112.560,79			–2.949.476,73	
–1.597.198,41			–280.432,77		
		–362.445.094,40			**–62.435.675,78**
–89.475.058,75			**–15.684.731,86**		
		–91.595.552,67			–16.055.637,92
–2.982.497,67			–522.754,94		
		–91.595.552,67			**–16.055.637,92**
–2.982.497,67			**–522.754,94**		
		–454.040.647,07			**–78.491.313,70**
		3.135.430.248,35			**550.707.095,47**

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 31.3.2025 [1]	
Britisches Pfund	GBP 0,8366
Dänische Krone	DKK 7,4605
Polnischer Zloty	PLN 4,1884

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 31.3.2025 [1]	
Schwedische Krone	SEK 10,8492
Schweizer Franken	CHF 0,9555

[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 von einem Objekt 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“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen 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 29 bzw. Seite 24 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 316,3 Mio. sind EUR 184,3 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 55,5 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen sowie EUR 49,4 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) und an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg.

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 Garantieeinbehalten 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 17 zu entnehmen.

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes[1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²[4]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR[5]	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete[6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR[7]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR[8]		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	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	36251 Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	G		I (92), B, A	7/2009 10/2009	2009	153.087	102.826	102.826	—		■							—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	34,0 34,0	78.700 76.200	77.450	77.450.000,00	2,10		1
2	10178 Berlin, Karl-Marx-Allee 31, „Rathaus Mitte“	G		B (96), I, K, A	1/2018	1998	4.299	19.951	19.951	—		■							32,2	0,0	6,39	7,31	5.393	993	320	1.758	2	— —	43,0 43,0	79.500 83.400	81.450	81.450.000,00	2,21		2
3	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 1, Eduard-Schopf-Allee, „Weser Tower“	G		B (86), K, I	6/2014	2010	4.411	17.912	17.912	—	■	■							—	0,0	3,10	5,63	2.371	731	—	—	—	— —	55,0 55,0	55.200 55.400	55.300	55.300.000,00	1,50		3
4	64293 Darmstadt, Bratusstraße 7 / Robert-Bosch-Straße 13, „Europa Arcaden BA II“	G		B (89), K, I	4/2011	2009	2.718	8.654	8.654	—	■	■							—	4,7	1,13	5,59	809	325	—	—	—	1.433 1.527	54,0 54,0	24.300 24.300	24.300	24.300.000,00	0,66		4
5	01069 Dresden, Prager Straße 7	G		H/G (100)	12/2005	1968– 1970/ 2003– 2004	1.523	2.750	2.750	—	■	■							—	8,9	—	—	—	—	—	—	—	1.258 1.159	38,0 38,0	20.400 21.000	20.700	20.700.000,00	0,56		5
6	65760 Eschborn, Elly-Beinhorn-Straße 7–21, „Fachmarktzentrum Seerose“	G		H/G (99), I	12/2008	2008	20.935	7.057	7.057	—	■								—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	1.148 1.148	33,0 43,0	20.000 20.700	20.350	20.350.000,00	0,55		6
7	52249 Eschweiler, Indeland Straße 2–4, „Hammer Logistics Center“	G		I (91), B, K, A	7/2019	2019	190.088	106.179	106.179	—	■								—	0,0	5,69	7,83	4.802	887	302	2.627	3	— —	44,0 44,0	86.200 86.500	86.350	86.350.000,00	2,34		7
8	60327 Frankfurt / Main, Den Haager Straße 5, „Mövenpick Hotel“	G		H (88), A, K, H/G, I	9/2008	2006	3.767	15.754	15.754	—	■	■							—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	51,0 51,0	64.300 63.400	63.850	63.850.000,00	1,73		8
9	60311 Frankfurt / Main, Weißfrauenstraße 7, 11, „MainTor Porta“	G		B (85), A, K, I	12/2014	2014	4.138	22.645	22.645	—	■	■						■	—	0,0	12,32	7,92	7.972	4.349	349	—	—	— —	59,0 59,0	249.000 246.000	247.500	247.500.000,00	6,71		9
10	79106 Freiburg, Wentzinger Straße 17–19, „Wentzinger Hof“	G		B (79), K, H/G, I, A	12/2008	2008– 2010	4.049	7.559	7.559	—		■							—	7,6	—	—	3	—	—	3	—	1.432 1.459	55,0 55,0	23.500 23.400	23.450	23.450.000,00	0,64		10
11	20251 Hamburg, Lehmweg 17, 17 a, 18, Straßenbahnring 3, 11, 13, „Falkenried Piazza“	G		B (87), K, H/G, I, A	12/2005	2003/ 2004	7.157	16.722	16.722	—		■							—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	4.044 4.065	49,0 49,0	83.200 83.900	83.550	83.550.000,00	2,27		11
12	20459 Hamburg, Ludwig-Erhard-Straße 26, „Motel One“	G		H (92), K	9/2010	2010	1.600	12.190	12.190	—	■	■							—	0,0	2,65	7,65	1.666	983	—	—	—	— —	45,0 45,0	47.400 49.000	48.200	48.200.000,00	1,31		12
13	20097 Hamburg, Wendenstraße 21 a, 21 b, „Haus am Mittelkanal“	G		B (92), K, I	3/2005	2003	3.923	15.771	15.771	—		■							—	5,4	—	—	—	—	—	—	—	2.875 2.815	48,0 48,0	57.500 58.000	57.750	57.750.000,00	1,57		13
14	47475 Kamp-Lintfort, Norddeutschlandstraße 3, „Chal-Tec“	G		I (93), A, B	12/2017	2017	97.950	89.366	89.366	—								■	—	0,0	3,20	9,06	2.232	968	160	852	2	— —	42,0 42,0	49.500 49.000	49.250	49.250.000,00	1,34		14
15	17033 Neubrandenburg, Mirabellenstraße 2, „Bethanien-Center“	G		H/G (94), A, I, K	12/2011	1994	127.377	44.436	44.436	—									48,7	4,5	2,80	4,96	2.103	701	—	—	—	4.181 4.428	33,0 33,0	61.600 61.500	61.550	61.550.000,00	1,67		15
16	66111 Saarbrücken, Trierer Straße 1, „Europa-Galerie“	G		H/G (86), K, I, A	7/2012	2008– 2010	16.151	28.826	28.826	—	■	■						■	—	23,5	9,66	5,77	7.592	2.066	—	—	—	7.257 7.461	45,0 45,0	97.200 101.000	99.100	99.100.000,00	2,69		16
17	70173 Stuttgart, Industriestraße 6, „I6-Offices“	G		B (85), K, I	8/2004	2003	4.939	11.178	11.178	—		■							—	9,6	—	—	—	—	—	—	—	1.926 2.004	48,0 48,0	28.800 30.000	29.400	29.400.000,00	0,80		17
18	70563 Stuttgart, Wankelstraße 14, „STEP 9“	G		B (93), K, I	12/2008	2002/ 2003	2.817	5.234	5.234	—		■							—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	1.050 1.075	49,0 49,0	17.400 17.600	17.500	17.500.000,00	0,47		18

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m² gesamt	Nutzfläche in m² davon Gewerbe	Nutzfläche in m² davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Ausstattung Aufzug	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: gesamt in Mio. EUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in % des Kaufpreises	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Gebühren und Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: zur Abschreibung verbleibend in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7] Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Frankreich																																				
19	69003 Lyon, 3 B rue des Cuirassiers, „AUDESSA“	B	■	—	12/2022	1980	5.522	—	—	—	■	■		70,81					—	—	1,34	1,98	—	1.337	69	1.064	5	— —	— —	— —	78.917	78.917.015,21	2,14		19
20	75009 Paris, 5 – 7 avenue du Coq, „Coq“	B	■	—	7/2021	1869	1.064	—	—	—	■	■							—	—	2,60	3,31	571	2.030	131	1.638	5	— —	— —	— —	71.129	71.128.656,28	1,93		20
21	75008 Paris, 57 / 59, Boulevard Malesherbe, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“	G		B (84), K, W, A, I, F	6/2004	2018	1.409	7.612	6.874	738	■	■						■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	53,5 53,5	140.000 139.000	139.500	139.500.000,00	3,78		21
22	75010 Paris, 7 – 23, rue d'Alsace, 144 – 146, rue du Faubourg Saint-Denis, „EuroAlsace“	G		B (96), W, K, A	3/2018 2/2020	1871/ 2008	6.952	17.388	16.891	497	■	■		85,33					—	2,2	16,14	8,44	13.331	2.810	816	4.755	3	— —	43,3 43,3	170.000 172.000	171.000	171.000.000,00	4,64		22
23	75011 Paris, 40 – 42, rue de la Folie Regnault, „Folie Regnault“	G		B (100)	10/2022	2023	869	2.873	2.873	—		■							—	0,0	1,86	3,49	926	939	98	1.603	5	— —	68,8 68,8	39.700 39.900	39.800	39.800.000,00	1,08		23
Irland																																				
24	Dublin 2, 2 – 5 Westmoreland Street, „Ballast House“	G		B (50), H/G (47), A	6/2019	1981/ 2018	608	2.685	2.685	—		■							—	0,4	2,33	8,73	1.642	688	117	992	3	1.470 1.470	44,0 44,0	25.500 25.300	25.400	25.400.000,00	0,69		24
Niederlande																																				
25	5657 EW Eindhoven, Flight Forum 3000 – 3450 / Cluster 4, „Aeroplaza“	G		B (87), K	11/2007	2007	27.118	17.208	17.208	—	■	■							—	59,3	—	—	—	—	—	—	—	1.786 1.694	52,0 52,0	17.100 16.400	16.750	16.750.000,00	0,45		25
26	2988 DD/CG Ridderkerk, Laurierweg 80, 82, Voorweg 10, 12 A	G		I (75), B, K, A	7/2020	2020	66.337	32.622	32.622	—	■	■						■	—	0,0	1,46	2,31	86	1.370	72	772	4	— —	45,5 45,5	64.200 63.500	63.850	63.850.000,00	1,73		26
27	3014 DA Rotterdam, Diergaardesingel 75, Weena 760 / 762, „FIRST Rotterdam“	G		B (94), K, I, H/G, A	5/2016	2016	3.438	40.249	40.249	—	■	■	■					■	—	0,1	4,11	2,83	48	4.061	0	6	1	9.387 9.745	61,5 61,5	144.000 147.000	145.500	145.500.000,00	3,95		27
Spanien																																				
28	08005 Barcelona, Camí Antic de València 54, „Cornerstone C“	G		B (90), K, I	6/2022	2013	5.194	10.392	10.392	—	■	■		48,32					—	10,1	2,62	4,00	1.721	901	132	1.917	5	— —	58,0 58,0	53.400 52.200	52.800	52.800.000,00	1,43		28
29	08019 Barcelona, Carrer de Josep Pla 2 (Diagonal Mar), „Torre Diagonal Litoral B-3“	G		B (92), K, H/G, A	5/2008	2004	1.341	18.467	18.467	—	■	■						■	—	15,3	—	—	—	—	—	—	—	— —	49,0 49,0	71.700 71.900	71.800	71.800.000,00	1,95		29
30	28004 Madrid, Calle de Fuencarral 16, „Fuencarral 16“	G		H/G (100), A	1/2018	1900/ 2017	381	1.317	1.317	—	■	■							—	0,0	1,19	4,14	455	736	0	636	2	— —	52,5 52,0	25.400 25.700	25.550	25.550.000,00	0,69		30
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																				
Großbritannien																																				
31	Manchester M90 3RA, Chicago Avenue, „Radisson Blu Hotel Manchester Airport“	G		H (100)	4/2004	1998	12.440	24.712	24.712	—	■	■	■						48,3	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	50,0 50,0	62.156 61.678	61.917	61.917.284,24	1,68		31
32	Manchester M3 3AQ, 2 Hardman Boulevard, „XYZ“	G		B (92), K, H/G, F	3/2016	2016	2.137	14.583	14.583	—	■	■	■					■	49,4	0,0	6,86	7,64	2.992	3.829	4	650	—	5.875 5.670	62,0 62,0	92.039 92.039	92.039	92.039.206,31	2,50		32

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m² gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Aufzug	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: 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	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7] Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR	in %	Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																			
Polen																																			
33	50–156 Breslau, Jana Ewangelisty Purkyniego 10, „Radisson Blu Hotel Wroclaw"	G		H (100), K	8/2015	2002	2.372	12.131	12.131	—	■	■	■						—	0,0	0,54	2,61	2	539	—	—	—	— —	37,0 37,0	22.800 22.600	22.700	22.700.000,00	0,62		33
34	81–304 Gdingen, Kazimierza Górskiego 2, „Riviera"	G		H/G (95), F, I, B, A	9/2015	2001/2013	96.356	71.967	71.967	—	■	■	■						—	3,2	4,23	1,42	41	4.203	22	26	1	20.142 20.849	44,0 44,0	283.000 282.000	282.500	282.500.000,00	7,66		34
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																	**2.508.152.162,04**	**68,04**		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Deutschland																																			
35	1077 WM „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG", Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 10, „Stibbe Court"	MeB G		B (92), K, A, I	11/2013 7/2014	2016	1.518	13.140	13.140	—	■	■			100,00	12.948.720,58		■	37,4 —	0,0	0,02 —	0,06 —	18 —	— —	— —	— —	— —	— —	61,0 61,0	88.800 92.800	90.800	59.618.907,68	1,62		35
36	1012 CK „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG", Hamburg Amsterdam, Rusland 17, „Radisson Blu Hotel Amsterdam"	MeB G		H (100), K	11/2013 7/2014	1800/1990	2.577	13.124	13.124	—	■	■			100,00	34.769.331,31			45,2 —	0,0	0,02 —	0,04 —	22 —	— —	— —	— —	— —	— —	39,0 39,0	112.000 109.000	110.500	62.214.094,44	1,69		36
37	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH", Hamburg	MeB			9/2018										100,00	29.998.934,70	DKK 472.775.000,00		—		2,07	5,28	44	2.071	184	1.600	3					27.607.864,79	0,75		37
a) 1360	Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5"	G		H/G (42), B (26), W, I	11/2018	1790/1991/2018	683	2.977	2.207	770		■							—	13,7	0,24	1,17	38	206	12	100	4	941 940	54,0 54,0	21.178 20.508	20.843				a)
b) 1436	Kopenhagen, Papiroen 25, „25hours Hotel Kopenhagen"	G		H (100)	7/2024	2024	26.497	8.405	8.405	—	■	■		17,60					—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	59,0 59,5	68.092 67.958	68.025				b)
38	„UER Portugal GmbH & Co. KG", Hamburg	MiB			7/2022										100,00	73.193.914,97			—		0,83	0,99	35	793	45	634	6					78.720.453,41	2,14	I, II	38
39	„UER Portugal LP GmbH", Hamburg	MeB			7/2022										100,00	40.636,45			—		—	—	—	—	—	—	—					41.379,89	0,00	I	39
40	„UniInstitutional European Real Estate V GmbH", Hamburg	MeB			6/2012										100,00	41.529,80			—		—	—	—	—	—	—	—					42.601,51	0,00	I, III	40
Belgien																																			
41	1210 „FG Euro Green 1 SA", Brüssel Brüssel, Av. de l'Astronomie 14, „Astro Tower"	MeB G		B (94), K, I, A	12/2021 12/2021	1974/2015	2.695	37.354	37.354	—	■	■			100,00	36.093.426,22			46,1 —	0,0	3,31 —	2,84 —	103 —	3.207 —	165 —	2.210 —	5 —	— —	51,0 51,0	215.000 219.000	217.000	109.114.261,60	2,96		41
42	1050 „UIR Le Président 1 S.A.", Brüssel Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „The Precedent"	MeB B	■	—	12/2004 12/2004	1988/2003	917	—	—	—		■	■		99,99	10.378.271,67	EUR 18.980.000,00		— —	— —	0,54 —	1,44 —	— —	536 —	29 —	455 —	6 —	— —	— —	— —	39.316	20.532.544,47	0,55		42
43	1000 „Royale 120 SA", Brüssel Brüssel, Rue Royale 120, „Motel One Hotel Brüssel"	MeB G		H (91), K, H/G, B	6/2014 6/2014	2013–2014	3.019	14.315	14.315	—	■	■	■		99,99	30.107.502,00			— —	0,9	1,73 —	3,54 —	31 —	1.703 —	— —	— —	— —	— —	49,0 49,0	64.000 63.400	63.700	64.908.640,27	1,76		43
Finnland																																			
44	00130 „Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12", Helsinki Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12"	MeB G		B (71), H/G, A, I, K	8/2019 8/2019	1899	1.521	5.799	5.799	—	■	■			100,00	8.844.874,89			— —	43,4	— 0,99	— 2,51	— 987	— —	— 49	— 494	— 5	1.844 1.804	54,8 44,0	39.500 39.000	39.250	—	—	IV	44

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m² gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Aufzug	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: 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	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7] Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR	in %	Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Finnland																																			
45	00220 „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Välimerenkatu 1, „Pacific“	MeB G		 B (81), A, K, I	6/2022 6/2022	 2024	 1.398	 6.036	 6.036	 —	 ■	 ■	 ■		100,00	64.428.706,20		■	— —	 0,0	1,52 —	2,19 —	66 —	1.453 —	84 —	1.224 —	8 —	— —	59,3 59,3	49.300 49.300	49.300	53.856.652,32	1,46		45
46	„Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			6/2019										100,00	50.113.427,26			—		0,86	1,67	83	774	44	390	3					39.144.904,30	1,06	I	46
47	„Kiinteistö Oy WoodCity Toimisto II“, Helsinki	MeB			6/2022										100,00	62.408.204,52			—		0,13	5,23	—	135	11	112	8					—	—	I, V	47
Irland																																			
48 a) b)	„Uni Immo Ireland IV ICAV", Dublin Dublin 1, Castleforbes Road, Sheriff Street Upper, „Premier Inn Hotel Dublin“ Newbridge, Naas Road, „Primark Newbridge“	MeB G G		 H (100) I (99), A	6/2021 6/2021 4/2022	 2023 2023	 5.260 154.200	 9.936 55.400	 9.936 55.400	 — —	 ■ ■	 ■ ■			100,00	201.054.848,23			— — —	 0,0 0,0	4,05 2,58 2,17	2,34 4,20 2,12	150 1.155 788	3.904 1.424 1.384	202 236 144	2.872 1.593 1.584	8 6 7	— — — —	58,8 58,8 48,3 48,3	60.400 62.400 104.000 101.000	61.400 102.500	173.898.683,00	4,72	VI	48 a) b)
Italien																																			
49	19125 „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze“	MeB G		 H/G (94), F, A, I	7/2014 7/2014	 2012	 62.258	 26.941	 26.941	 —	 ■	 ■		73,50	90,00	25.621.604,21	EUR 50.786.346,00	■	— —	 3,7	2,35 —	3,95 —	47 —	2.302 —	184 —	— —	— —	 9.787 9.503	 47,0 47,0	 118.000 116.000	 117.000	42.683.390,41	1,16		49
50	00159 „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	10.633.111,36	EUR 13.200.000,00		— —	 38,2	0,73 —	1,93 —	16 —	710 —	— —	— —	— —	 2.282 2.124	 33,0 33,0	 22.400 20.700	 21.550	5.469.399,90	0,15	VII	50
51	„UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand	MeB			2/2011										100,00	65.785,62			—		—	—	—	—	—	—	—					10.000,00	0,00	I	51
Luxemburg																																			
52	1246 „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	28.263.704,39	EUR 25.000.000,00	■	— —	 0,3	0,56 5,19	1,71 5,77	0 5.189	558 —	— 259	— 130	7 —	 4.390 4.526	 52,0 52,0	 89.700 90.300	 90.000	64.852.004,35	1,76		52
53	2540 „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	9.353.485,56	EUR 31.600.000,00		— —	 0,0	1,14 —	4,27 —	18 —	1.126 —	1 —	— —	— —	 — —	 53,0 53,0	 99.400 98.500	 98.950	62.532.411,24	1,70		53
Österreich																																			
54	3500 „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien Krems, Wiener Straße 96–102, „ALEX Krems“	MeB G		 H/G (96), I, A	8/2005 8/2005	 1970/ 1996	 13.940	 20.875	 20.875	 —	 ■	 ■			100,00	5.549.963,68	EUR 16.000.000,00		— —	 5,4	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	 4.487 4.388	 39,0 39,0	 65.200 63.700	 64.450	44.285.811,16	1,20		54
Portugal																																			
55	1500–392 „UER Portugal, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon Lissabon, Avenida Lusiada Loja A–000, „CONTINENTE“	MiB G		 H/G (100)	8/2022 12/2022	 1997	 83.756	 23.445	 23.445	 —	 ■	 ■		11,24	100,00	42.129.004,09			— —	 0,0	— 5,33	— 7,37	— 4.696	— 632	— 266	— 4.351	— 8	 — —	 43,0 42,8	 72.700 71.900	 72.300	—	—	VIII	55

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m² gesamt	Nutzfläche in m² davon Gewerbe	Nutzfläche in m² davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Ausstattung Aufzug	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: gesamt in Mio. EUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in % des Kaufpreises	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Gebühren und Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: zur Abschreibung verbleibend in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7] Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8] Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																				
Großbritannien																																				
56	„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	54.009.476,49			50,4 —	7,3	1,69 1,82	2,27 1,75	86 —	1.600 1.824	82 109	941 1.075	5 6	6.860 6.229	52,0 55,0	104.351 104.470	104.411	53.879.284,05	1,46		56
Polen																																				
57	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	18.293	18.293	—	■	■	■		100,00	26.651.313,89	EUR 24.100.000,00	■	— —	17,2	1,54 —	2,43 —	172 —	1.367 —	— —	— —	— —	3.971 3.815	56,0 56,0	48.700 51.100	49.900	27.332.251,08	0,74		57
Schweden																																				
58	169 56 „UIR Uarda 7 AB", Stockholm 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	51.957.763,59		■	— 46,0	15,4	1,53 —	2,69 —	52 —	1.451 —	122 —	249 —	2 —	5.846 6.198	61,0 61,0	113.372 116.138	114.755	58.920.434,12	1,60	IX	58
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																																	**1.049.665.973,99**	**28,48**		
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																																	**3.557.818.136,03**	**96,52**		

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

[1] Angabe erfolgt nach Nutzfläche.
[2] Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten".
[3] Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.
[4] Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.
[5] Bilanzielles Eigenkapital.
[6] Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.
[7] Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
[8] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
II Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH", Hamburg (0,001 %) (siehe Lfd. Nr. 39).
III Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des UniInstitutional European Real Estate.
IV Indirekte Beteiligung über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky", Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 46).
V Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky", Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 45).
VI Indirekte Beteiligung über „UniInstitutional European Real Estate V GmbH", Hamburg (0,000000518 %) (siehe Lfd. Nr. 40).
VII Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 2 s.r.l.", Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 51).
VIII Indirekte Beteiligung über „UER Portugal GmbH & Co. KG", Hamburg (100 %) (siehe Lfd. Nr. 38).
IX Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Lidingö auf Stockholm.

Art des Grundstückes:
B = Grundstück im Zustand der Bebauung
G = Geschäftsgrundstück
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-Gesellschaften [1]

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart [2]	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungs-datum	Nutzfläche gesamt (in m²)	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							
	Stuttgart, „Hotel Le Méridien“	Hotel	11/2024	25.204	47,0		

[1] Sämtliche Objekte / Beteiligungen wurden von Unternehmen / Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe / Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.
[2] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.
[3] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100 % und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	**3.557.818.136,03**	**96,52**

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

		Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2025)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Bankguthaben**				176.347.667,31	4,78
II.	**Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577**[1 2 3] (ISIN: DE0007196370)	—	—	2.468,1	113.558.753,32	3,08
III.	**Zertifikat UII Shopping Nr. 1** (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	26.353.325,88	0,72
Zwischensumme					**316.259.746,51**	**8,58**

[1] Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2025 bewertet.
[2] Die Verwaltung ist für die Anleger des UniInstitutional European Real Estate kostenneutral.
[3] Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

				Fondsvermögen (gesamt)
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			64.399.030,27	1,75
(davon in Fremdwährung)	20.184.152,33			
davon Betriebskostenvorlagen		45.823.525,35		
davon Mietforderungen		7.041.181,06		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		7.708.904,46		
2. Forderungen an Immobilien–Gesellschaften			243.036.763,53	6,59
(davon in Fremdwährung)	63.370.417,53			
3. Zinsansprüche			—	
(davon in Fremdwährung)	—			
4. Anschaffungsnebenkosten			29.891.511,48	0,81
• bei Immobilien		19.299.560,84		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.591.950,64		
(davon in Fremdwährung)	3.042.340,63			
5. Andere			7.264.116,77	0,20
(davon in Fremdwährung)	1.159.630,13			
davon Ankaufsvorlaufkosten		2.420.238,31		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		98.033,65		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		3.304.842,05		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		112.775,27		
davon aus Sicherungsgeschäften		196.413,62		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			–331.524.805,16	–9,00
(davon in Fremdwährung)	–75.304.805,16			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			–1.632.289,91	–0,04
(davon in Fremdwährung)	—			
davon für Ankäufe		–1.554.020,00		
davon Sicherheitseinbehalte		–78.269,91		
3. Grundstücksbewirtschaftung			–65.661.637,59	–1,78
(davon in Fremdwährung)	–27.977.354,27			
davon Vorauszahlungen von Mieten		–19.784.078,26		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–40.673.060,37		
davon aus Barkautionen		–2.580.560,60		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		–384.950,96		
4. anderen Gründen			–26.062.037,52	–0,71
(davon in Fremdwährung)	–1.877.631,18			
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–5.543.887,52		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–2.536.299,71		
davon aus Anteilscheingeschäften		–7.761.109,67		
davon sonstige Verbindlichkeiten		–255.132,39		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		54.789.406,51			9.609.623,76
17.173.313,30			3.010.839,03		
	38.986.131,08			6.837.394,27	
	5.989.296,14			1.051.884,92	
	6.559.045,66			1.149.858,80	
		206.789.015,52			36.247.748,01
53.919.027,05			9.451.390,48		
		648,16			–648,16
184,76			–184,76		
		25.433.475,08			4.458.036,40
	16.421.221,14			2.878.339,70	
	9.012.253,94			1.579.696,70	
2.588.591,75			453.748,88		
		6.180.031,13			1.084.085,64
986.597,16			173.032,97		
	2.059.271,59			360.966,72	
	83.412,41			14.621,24	
	2.811.785,26			493.056,79	
	95.874,47			16.900,80	
	167.120,43			29.293,19	
		–282.079.512,06			–49.445.293,10
–64.073.472,98			–11.231.332,18		
	—			—	
		–1.388.841,84			–243.448,07
—			—		
	–1.322.245,51			–231.774,49	
	–66.596,33			–11.673,58	
		–55.864.179,71			–9.797.457,88
–23.804.387,36			–4.172.966,91		
	–16.831.768,40			–2.952.309,86	
	–34.606.878,92			–6.066.181,45	
	–2.195.682,58			–384.878,02	
	–327.537,41			–57.413,55	
		–23.112.560,79			–2.949.476,73
–1.597.198,41			–280.432,77		
	–4.717.103,91			–826.783,61	
	–2.157.481,52			–378.818,19	
	–7.544.797,10			–216.312,57	
	–217.039,81			–38.092,58	

				Fondsvermögen (gesamt)
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			–107.651.190,59	–2,92
(davon in Fremdwährung)	–3.505.252,61			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		–82.399.375,65		
davon für Einkommensteuern		–4.136.420,98		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		–4.848.485,67		
davon für Erwerbskosten		–669.131,83		
davon für Instandhaltungen		–7.960.483,92		
davon Verkaufskosten		–2.399.481,21		
davon für externe Verwalter		–2.918.462,00		
davon Prozesskosten		—		
davon sonstige Rückstellungen		–1.979.787,02		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			**–187.940.538,72**	**–5,10**
Fondsvermögen (netto)			**3.686.137.343,82**	**100,00**
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		–91.595.552,67			–16.055.637,92
–2.982.497,67			–522.754,94		
	–70.109.893,11			–12.289.482,54	
	–3.519.352,30			–617.068,68	
	–4.125.357,72			–723.127,95	
	–569.334,09			–99.797,74	
	–6.773.218,48			–1.187.265,44	
	–2.041.610,41			–357.870,80	
	–2.483.188,37			–435.273,63	
	—			—	
	–1.684.511,46			–295.275,56	
	—			—	
	—			—	
		–160.848.070,67			**–27.092.468,05**
		3.135.430.248,35			**550.707.095,47**
		50,34			48,54
		62.288.063			11.344.814

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
DKK	691.100.000,00	92.897.455,19	92.777.590,69	119.864,50
GBP	120.000.000,00	139.713.277,87	142.342.080,44	–2.628.802,57
SEK	644.000.000,00	56.520.320,14	59.358.855,97	–2.838.535,83
Sicherungsgeschäfte gesamt		**289.131.053,20**	**294.478.527,10**	**–5.347.473,90**

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	643.254,77	2.699.325,95
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	**643.254,77**	**2.699.325,95**

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichts-stichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
DKK	470.000.000,00	127.290,15	16.449,50	110.840,65
SEK	589.000.000,00	515.964,62	–343.460,65	859.425,27
Summe		**643.254,77**	**–327.011,15**	**970.265,92**

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichts-stichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	55.000.000,00	–1.665.050,60	–1.771.603,04	106.552,44
SEK	–140.000.000,00	–1.034.275,35	–544.720,04	–489.555,31
Summe		**–2.699.325,95**	**–2.316.323,08**	**–383.002,87**

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	10.732.866,99
Deutsche Bank AG	80.998.421,31
Goldman Sachs International	19.821.532,45
J.P. Morgan Securities plc	17.754.000,57
Merrill Lynch International Bank Ltd.	84.516.953,87
Société Générale	58.992.411,57
UBS AG	21.662.340,34

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	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	50,34	48,54
Umlaufende Anteile (Stück)	62.288.063	11.344.814

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)
Henrike Waldburg
Volker Noack

Gesellschafter
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

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

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

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

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

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

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

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

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

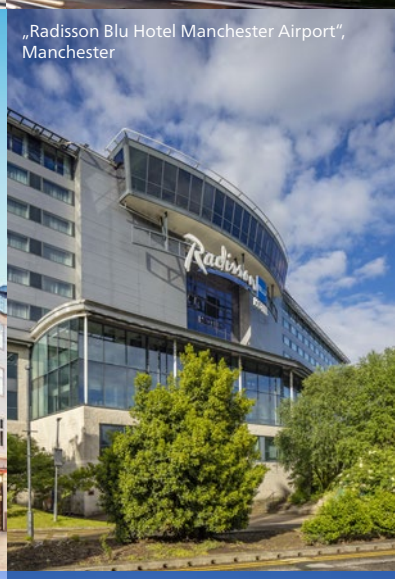
„Premier Inn Hotel Dublin“, Dublin

„Riviera“, Gdingen

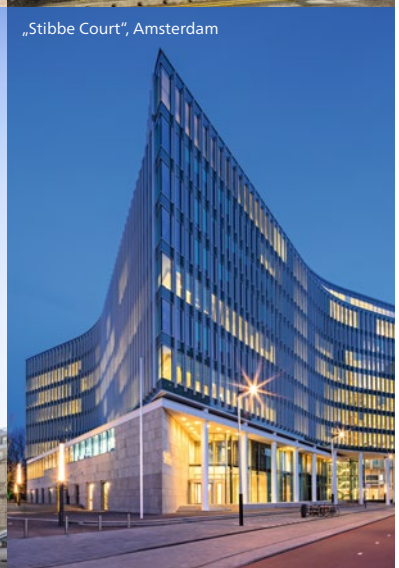
„Falkenried Piazza“, Hamburg

„FIRST Rotterdam“, Rotterdam

„F5“, Kopenhagen

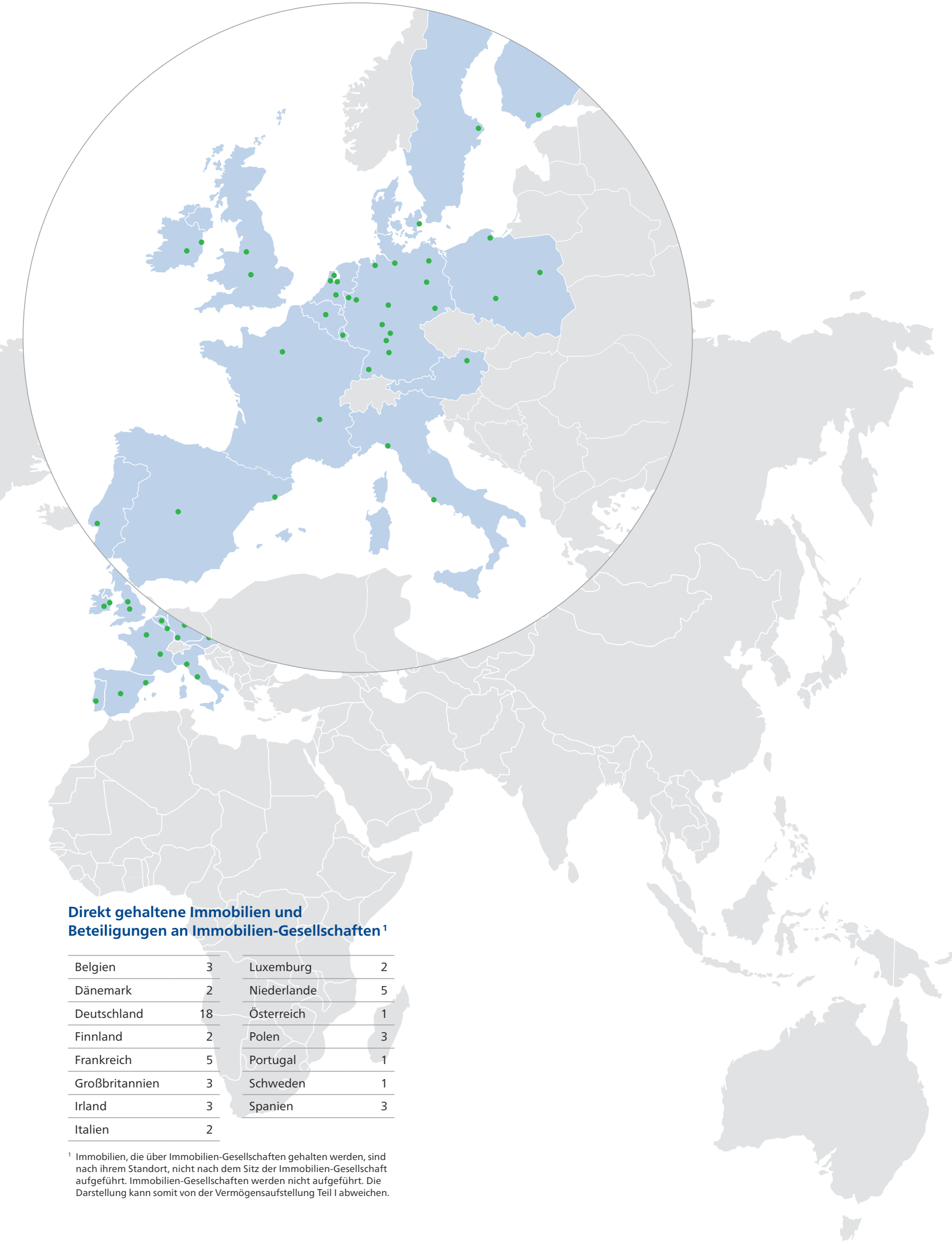

„Radisson Blu Hotel Manchester Airport“, Manchester

„Coq“, Paris


„Stibbe Court“, Amsterdam

2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
UniInstitutional European Real Estate



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	2	Niederlande	5
Deutschland	18	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

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

www.union-investment.de/realestate

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken