

UnImmo: Europa

Halbjahresbericht zum 31.3.2022

Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum	31.3.2022		30.9.2021	
Fondsvermögen (netto)	EUR	14.609,0 Mio.	EUR	14.095,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	15.224,0 Mio.	EUR	14.567,0 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	6.061,7 Mio.	EUR	5.941,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	9.162,3 Mio.	EUR	8.625,2 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		40		41
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		67 ^{3,4}		65 ^{5,6}
Gebundene Mittel (gesamt) ⁷	EUR	1.093,4 Mio.	EUR	1.318,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.054,0 Mio.	EUR	2.011,5 Mio.
Freie Liquidität	EUR	960,6 Mio.	EUR	693,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		15,6 %		14,8 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		93,2 %		93,5 %
Ausgabepreis	EUR	56,93	EUR	57,31
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,22	EUR	54,58
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁸		5 ⁹		10 ¹⁰
Verkäufe ⁸		2		4
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	626,0 Mio. ¹¹	EUR	621,7 Mio. ¹²
Ausschüttungsstichtag		—		16.12.2021
Ausschüttung je Anteil	EUR	—	EUR	1,00
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,0500

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴ Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

⁵ Davon zehn Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁶ Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

⁷ Liquidität, die für geplante Objektkäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

⁸ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 56.

Inklusive Gründung / Auflösung von Immobilien-Gesellschaften.

⁹ Bei einem Ankauf handelt es sich um einen Zukauf von 29,70% Miteigentumsanteilen an den Mall- und Allgemeinflächen zu der bereits im Bestand befindlichen Immobilie.

Er hat keinen Einfluss auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Davon vier Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

¹¹ Zeitraum 1.10.2021 – 31.3.2022.

¹² Zeitraum 1.10.2020 – 30.9.2021.

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

Halbjahresbericht ¹

des Unilmmo: Europa
zum 31. März 2022

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	10
1 Tätigkeitsbericht	10
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	10
1.2 Portfoliostrategie	14
1.3 Immobilienaktivitäten	14
1.4 Fondsvermögen (netto)	17
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	20
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	26
1.7 Portfoliostruktur Kredite	26
1.8 Devisenkurssicherung	27
1.9 Risikobericht	27
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	30
2.1 Vermögensübersicht / Zusammen- gefasste Vermögensaufstellung	30
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	34
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	56
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	57
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	58
3 Aufstellung der während des Berichts- zeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	60
4 Anhang	61
III Sonstiges	66
1 Organe	66
2 Investitionsstandorte	70



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

Fotos in diesem Bericht:
London, 1 Braham Street,
„One Braham UIE“ (Großbritannien)

¹ Zeitraum 1.10.2021 – 31.3.2022

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

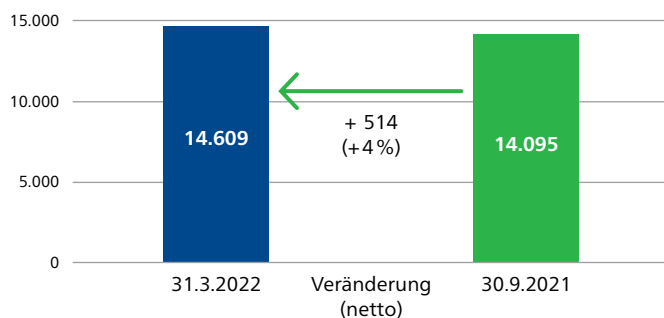
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2021 – 3 / 2022	2,0
4 / 2020 – 3 / 2021	1,3

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Freie Liquidität	960,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	6,6

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	100
Anzahl Ländermärkte	19
• davon Anteil Europa (in %)	69,1

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das erste Geschäftshalbjahr 2021 / 2022 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem gemischten konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds, was sich im Netto-Mittelzufluss und der Entwicklung des Fondsvermögens zeigt.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

Um den Anlegern, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell sehr niedrigen Liquiditätsverzinsung, auch weiterhin eine attraktive Performance bieten zu können, wurde die Ausgabe neuer Anteile für den Unilmmo: Europa zuletzt auf den Kontingenzzeitraum vom 1.12.2021 bis 31.1.2022 begrenzt. Die Ausgabe neuer Anteile ist erst wieder vorgesehen, wenn ein signifikanter Abbau der Liquidität, insbesondere durch die Akquisition von geeigneten Immobilien, erfolgt ist.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr durch den Erwerb eines Geschäftshauses, eines Nahversorgungszentrums, eines Apartmentkomplexes sowie eines Hotels weiter ausgebaut.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2021 / 2022 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 19 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt seines Immobilienvermögens in Europa auf.

Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im zweiten Geschäftshalbjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Berichtszeitraum sind mit steigender Impfquote und den mildereren Krankheitsverläufen der Omikron-Variante die im Zuge der globalen Corona-Pandemie erlassenen Restriktionen trotz steigender Inzidenzen immer weiter zurückgenommen worden. Gastronomie und Einzelhandel durften unter bestimmten Auflagen wieder öffnen und der Tourismus wurde größtenteils wieder zugelassen. Allerdings hat die Pandemie Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, stark beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation im bisherigen Pandemieverlauf besonders herausfordernd, während sich der Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmarkt bisher weitestgehend stabil entwickelten.

Insgesamt befinden sich die Immobilienmärkte nach wie vor in einer vergleichsweise robusten Position. Trotz eines leichten Anstiegs sind die Leerstände nach wie vor relativ niedrig. Zusammen mit den moderaten Fertigstellungsvolumina neuer Flächen bilden sie die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Die insgesamt deutlich auslaufenden Effekte der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Preise für **Büro**-Spitzenobjekte haben sich trotz der Homeoffice-Diskussion im Berichtszeitraum sehr robust gezeigt. Aktuell besonders gefragt sind hochwertige Büroobjekte in den zentralen Lagen der Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind. Ob und wie viel Büroflächen durch Homeoffice-Konzepte wirklich eingespart werden können, ist noch nicht genau zu beziffern. Zumal die Zahl der Bürobeschäftigten auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen künftig weiter steigen dürfte; Schätzungen zufolge um durchschnittlich ca. 1 % pro Jahr bis 2030. Ein attraktives Büro wird auch künftig für das Image und die Corporate Identity eines Unternehmens unersetzbar bleiben, beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden, oder wenn es darum geht, junge Nachwuchskräfte zu gewinnen.

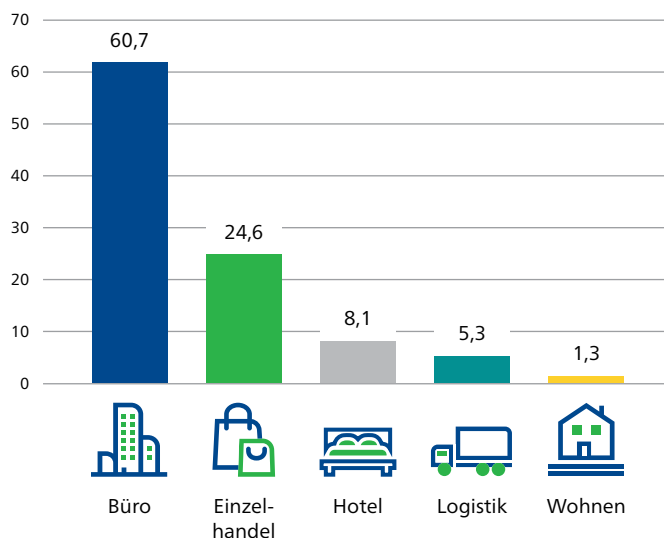
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Einzelhandel	3
Hotel	1
Wohnen	1
Gesamt	5
Gesamtinvestition in Mio. EUR	362,7

Verkäufe	Anzahl
Einzelhandel	1
Verkaufspreis in Mio. EUR	90,7

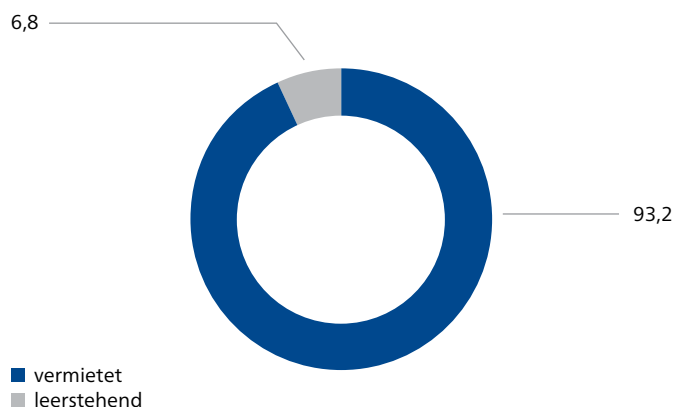
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründung / Auflösung von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Im **Einzelhandel** wird sich die Zweiteilung des Marktes in stationären und Onlinehandel noch eine Weile fortsetzen. Aktuell ist eine deutliche Belebung der Frequenzen und Umsätze zu beobachten, auch wenn sich der stationäre Einzelhandel nach wie vor den Herausforderungen des zunehmenden Onlinehandels stellen muss. Dauerhaft erfolgreich werden nur qualitativ hochwertige Shopping-Konzepte in Bestlagen mit Event-Charakter sein, die neben dem klassischen Ladenbesatz Zusatzangebote wie beispielsweise moderne Gastronomiekonzepte oder digitale Erlebniswelten bieten.

Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in marktdominante Shopping-Center investiert, also in die größten und auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um von der sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung unserer Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich einige Hotelpächter gut aufgestellt, flexibel gezeigt und konnten ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus erfolgversprechend betreiben. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich als recht krisenfest erwiesen. Derzeit nimmt die Reisetätigkeit sowohl bei Geschäfts- als auch bei Privatreisenden wieder zu.

Der **Logistiksektor** profitiert vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung aufgrund der in der Pandemie deutlich gewordenen Anfälligkeit internationaler Lieferketten. Aus der steigenden Online-Durchdringungsrates und den zunehmenden Internetaktivitäten stationärer Einzelhändler ergeben sich positive Nachfrageimpulse für Lager- und Distributionsflächen, insbesondere für moderne Logistikimmobilien sowie solche, die der Paketzustellung an den Endkunden dienen.

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis für jeden Bürger und jede Bürgerin handelt und durch umfangreiche staatliche Hilfsmaßnahmen ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen, wie er in anderen Krisen zu beobachten war, verhindert werden konnte. Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da Arbeitnehmer, die seit Beginn der Coronakrise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren Innenstädte zu verlassen und in die Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen wird sich aufgrund der Arbeitsplatzkonzentration in den Städten längerfristig nichts ändern – auch wenn er vielleicht weniger dynamisch ausfällt als vor der Corona-Pandemie.

Im Februar 2022 hat die dramatische Entwicklung des seit Langem schwelenden Russland-Ukraine-Konflikts hin zu einem offenen Angriffskrieg viele Menschen und auch uns in Sorge versetzt. Die humanitären und wirtschaftlichen Folgen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar. Da unsere Immobilienfonds allerdings weder in der Ukraine noch in Russland investiert sind, ergeben sich keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Derzeit ist zudem davon auszugehen, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die infolge von Sanktionen, beispielsweise gegen russische Banken und Unternehmen, einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Generell spielen russische Investoren sowie russische Mieter eine äußerst untergeordnete Rolle auf den europäischen Immobilienmärkten.

Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Auch bleibt abzuwarten, inwiefern sich die steigenden Rohstoff- und Energiepreise auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten niederschlagen werden.

Insgesamt dürften sich unsere Immobilienfonds jedoch auch in dieser Phase der erhöhten Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen sind

unsere Immobilienfonds sehr gut für die künftigen Herausforderungen aufgestellt. Die Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Immobilienmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

Der Unilmmo: Europa besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Länder, Städte und Nutzungsarten hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Europa aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 / 2022 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

In Anbetracht der großen Unsicherheit aufgrund der weltweiten politischen Lage ist der Ausblick für das wirtschaftliche Umfeld und die Kapitalmärkte schwieriger als sonst und kann je nach Entwicklung im Ukraine-Krieg deutlichen Änderungen unterliegen. Die Wahrscheinlichkeit systemischer Risiken oder einer weiteren, möglicherweise sogar unbeabsichtigten militärischen Eskalation ist zwar eher gering, aber nicht völlig ausgeschlossen. Langfristig zeichnet sich eine Verhärtung und Verfestigung des Konflikts zwischen Russland und dem Westen ab, sowohl auf wirtschaftlicher als auch auf sicherheitspolitischer Ebene. Je länger die Auseinandersetzungen andauern und die Sanktionen aufrechterhalten werden, desto größer dürften die Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum sein. Das gilt vor allem in den Volkswirtschaften der direkt betroffenen Konfliktparteien, aber aufgrund der starken Abhängigkeit von russischen Energierohstoffen und der wirtschaftlichen Vernetzung auch in Europa.

Für den Euro-Raum rechnen die Volkswirte von Union Investment daher für das Jahr 2022 mit einem Wachstum von 2,8% und einer Inflation von 6,4%. Letztere dürfte im Kalenderjahr 2023 wieder auf 2,4% zurückfallen. Diese Prognosen gehen davon aus, dass sich der Krieg nicht auf andere Länder ausweitet und der NATO-Bündnisfall nicht eintritt. Sie

beruhen außerdem auf der Annahme, dass die Energielieferungen Russlands – insbesondere die Gaslieferungen nach Europa – überwiegend weitergehen und der Ölpreis im weiteren Jahresverlauf wieder sukzessive in den Bereich zwischen 90 und 100 US-Dollar pro Fass fällt. Für die USA sind die Auswirkungen geringer. Aufgrund des starken Konsums zu Jahresbeginn erwartet Union Investment dort im Kalenderjahr 2022 ein Wirtschaftswachstum von 3,1% und einen Anstieg des Preisniveaus um 7,3%.

Die Notenbanken werden den geldpolitischen Straffungspfad weiterverfolgen. Union Investment rechnet mit fünf weiteren Zinserhöhungen der US-Notenbank Fed bis Ende des Jahres und dem Beginn ihres Bilanzabbaus im Sommer. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) wird weiterhin den Normalisierungspfad gehen, solange die Wirtschaft auf Wachstumskurs und die Finanzstabilität gewahrt bleiben. Mit einem Ende der Anleihekäufe ist im September 2022 zu rechnen sowie mit einem ersten Zinsschritt zum Ende des Kalenderjahres.

Die Kapitalmärkte sind nach dem ersten Schock des Kriegsausbruchs bald wieder zur Tagesordnung übergegangen und richten aufgrund der geringen Änderungen bei den Kampfhandlungen den Blick bereits wieder über den Ukraine-Krieg hinaus. So sollte sich an den Anleihenmärkten aufgrund der Leitzinsanhebungen der Notenbanken der Trend zu höheren Renditen weiter fortsetzen, sich aber im weiteren Jahresverlauf 2022 abschwächen.

Nachhaltigkeit

Mit dem Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung aus dem Jahr 2016, dem „Action Plan on Sustainable Finance“ der EU-Kommission von 2018 und dem auf der UN-Klimakonferenz 2018 in Katowice verabschiedeten Regelwerk zur Umsetzung der nationalen Klimaschutzziele wurden wegweisende politische Entscheidungen zum Schutz des Klimas auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, das ambitionierte Ziel der weitgehenden „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Nachhaltigkeit ist somit nicht länger eine freiwillige Entscheidung – sie ist essenzieller Bestandteil für jede langfristige Strategie.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit 15 Jahren in ihr Asset Management. Dabei wurden

Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. 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. 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 implementiert und schreibt diese laufend fort.

Für die Umsetzung entwickelte Union Investment eigene Instrumente, die sowohl auf Gebäude- als auch auf Portfolioebene angewendet werden. 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. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anleger und Anlegerinnen unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im Mai 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die internationalen Immobilienmärkte standen insbesondere im ersten Halbjahr 2021 noch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagnen und den Lockerungen der Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens ließ sich aber in der zweiten Jahreshälfte eine Belebung der Immobilien-Investmentmärkte beobachten. Am Ende des Jahres 2021 lag das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien bei EUR 758,6 Mrd., womit auf Jahressicht ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 42,4 % registriert wurde. Mit diesem Ergebnis lag das weltweite Transaktionsvolumen sogar 3,3 % über dem Wert des Jahres 2019.

Europäische Büromärkte

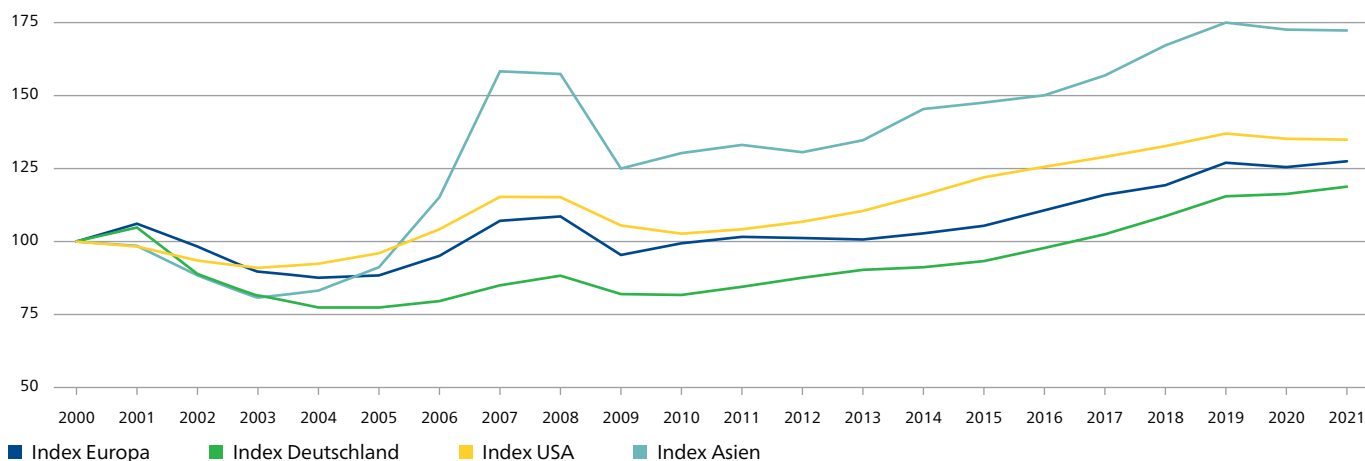
In den meisten europäischen Ländern endeten die schwerwiegendsten coronabedingten Beschränkungen in den ersten Monaten des Jahres 2021. Vor diesem Hintergrund stieg auch die Büroflächennachfrage auf den europäischen Vermietungsmärkten wieder spürbar an. Zum Jahresende lag die Vermietungsleistung im Durchschnitt über die zwölf wichtigsten europäischen Bürostandorte bei ca. 438.000 m² und damit deutliche 21,0 % über dem Vorjahreswert, auch wenn der Zehn-Jahres-Durchschnitt der europäischen Vermietungsleistung noch verfehlt wurde. Die durchschnittliche Leerstandsrate über die wichtigsten Bürozentren lag zum Jahresende 2021 bei 9,1 %. Dies entsprach zwar im Jahresvergleich einem Anstieg um 110 Basispunkte, der Anstieg der Leerstandsquote in der zweiten Jahreshälfte hat sich allerdings deutlich verlangsamt. Insbesondere im vierten Quartal 2021 wurden in einigen europäischen Bürometropolen bereits wieder sinkende

Leerstände registriert. Das europaweite Leerstandsniveau ist trotz des allgemeinen Anstiegs im historischen Kontext weiterhin als moderat zu bewerten. Demzufolge konnten in den zentralen Lagen im Jahr 2021 mehrheitlich steigende Spitzenmieten beobachtet werden. Im Schnitt über diese Bürometropolen betrug das Mietpreiswachstum 2,0 %. In Amsterdam, Helsinki und Prag zeigte sich das Mietpreiswachstum mit Werten zwischen 5,6 % und 9,1 % im Zwölf-Monats-Vergleich besonders stark. Leicht sinkende Mieten wurden unter den zwölf Top-Standorten lediglich in Lissabon und Paris registriert.

Deutsche Büromärkte

Die Corona-Maßnahmen belasteten die Vermietungsaktivität in Deutschland noch bis zum Ende des ersten Quartals 2021, im weiteren Jahresverlauf konnte dann eine spürbare Erholung festgestellt werden. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle war die rollierende Zwölf-Monats-Vermietungsleistung im vierten Quartal 2021 rund 12 % höher als im Vorquartal. Auf Jahressicht stieg die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf dargestellten Bürometropolen zwar dennoch um 110 Basispunkte auf 5,5 %, die Geschwindigkeit des Leerstandsanstiegs hat sich aber zuletzt stark verlangsamt. Sowohl im historischen als auch im internationalen Vergleich ist dies noch immer ein niedriger Wert. Aufgrund dieser – trotz Coronakrise – nach wie vor angespannten Angebotssituation in den besten Bürolagen sind die Mieten im Jahresvergleich durchschnittlich um rund 1,8 % gestiegen. In Düsseldorf zeigten sich die Mieten stabil, während in Berlin, Frankfurt / Main, Hamburg und München Mietpreisanstiege zwischen 1,6 % und 2,6 % verzeichnet werden konnten.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Im Jahresverlauf 2021 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die europäischen Einzelhandelsmärkte deutlich zu spüren. Da es in den meisten Ländern Lockdowns gab, sanken Kundenfrequenzen und Umsätze zeitweilig, insbesondere zu Beginn und am Ende des Jahres 2021. Von der Pandemie profitiert hingegen der Lebensmitteleinzelhandel, der seine Umsätze während der Lockdowns deutlich steigern konnte. Ebenfalls spürbar höhere Umsätze verzeichnete der Onlinehandel. Nachdem die Mieten zunächst noch nachgaben, waren in der zweiten Jahreshälfte vermehrt Stabilisierungstendenzen zu beobachten.

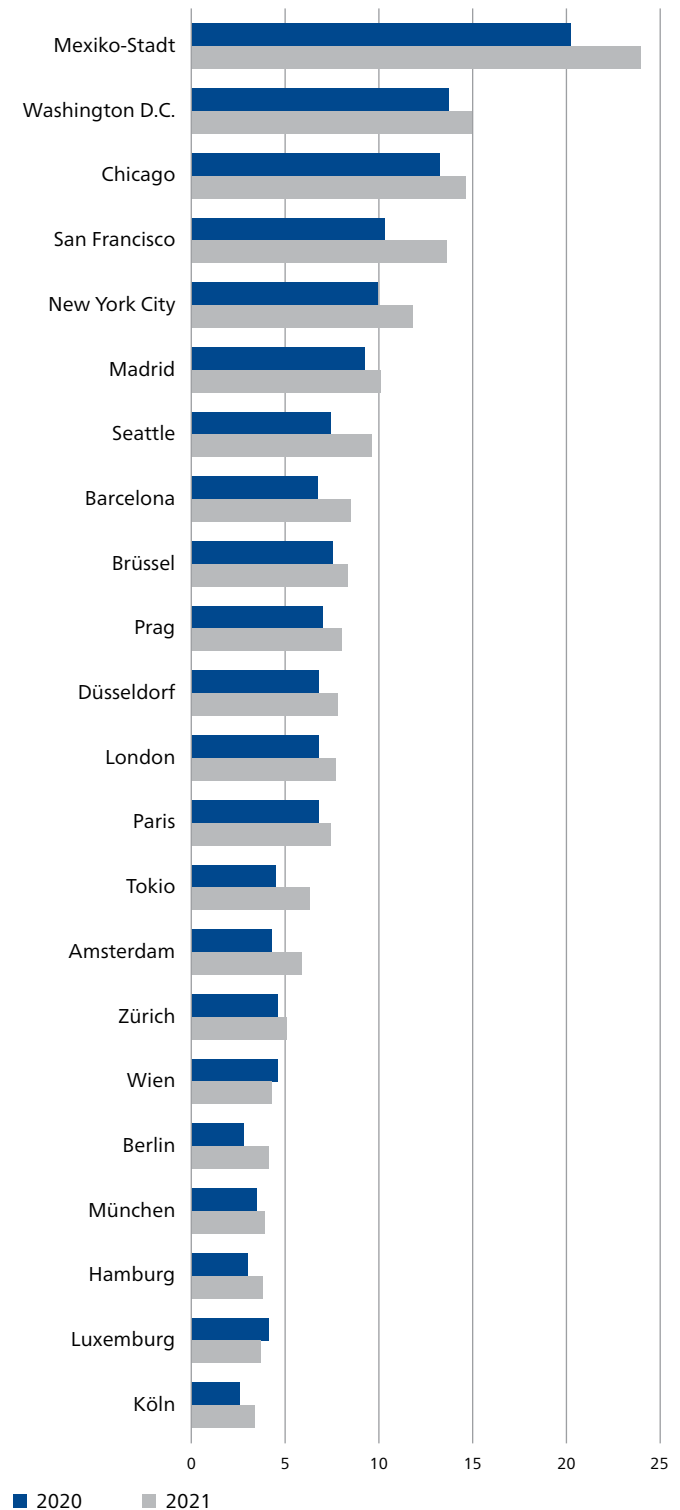
Die Auswirkungen der Coronakrise waren auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten deutlich spürbar. Vor dem Hintergrund der Lockdowns gaben die Spitzenmieten in allen großen Metropolen im ersten Quartal 2021 leicht nach, zeigten sich dann aber im weiteren Jahresverlauf stabil. Profitiert von der Pandemie haben wie im übrigen Europa der Lebensmittel- und der Onlinehandel.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nahezu alle europäischen Hotelstandorte verzeichneten im Jahr 2021 deutlich höhere Buchungszahlen und Übernachtungen als im Vorjahr. Insbesondere die touristische Nachfrage in der Sommerferiensaison stieg vielerorts nach dem Auslaufen der gravierendsten Reisebeschränkungen spürbar an. Somit wurde beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) über die fünf wichtigen Metropolen Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien im Jahresvergleich ein Plus von 43,6% registriert. Trotz dieses positiven Trends blieben die Hotelauslastungen und Zimmererlöse noch immer deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus. Mit Wegfall weiterer pandemiebedingter Beschränkungen dürfte sich der Erholungstrend bei den Hotelauslastungen und Zimmererlösen im Jahresverlauf 2022 weiter fortsetzen.

Im Jahr 2021 verzeichneten die deutschen Hotelmärkte eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Hamburg und München sind die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während sie in Düsseldorf und Frankfurt / Main zurückgingen. Im Mittel über die fünf wichtigsten deutschen Standorte belief sich der Zimmererlös auf EUR 23,50 und lag damit in etwa auf dem schwachen Niveau des Vorjahres. Sowohl die Auslastungsraten als auch die Zimmererlöse blieben damit auch im Jahr 2021 flächendeckend deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus von 2019. Die hohen Auslastungsraten einiger Hotels in den weniger durch Corona-Maßnahmen beeinträchtigten zurückliegenden Sommermonaten zeigen allerdings, dass Hotels bei einer Normalisierung der Rahmenbedingungen zügig wieder profitabel betrieben werden können.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa (in %)



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



Außereuropäische Immobilienmärkte

Auch auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten hat der plötzliche konjunkturelle Abschwung infolge der Coronakrise die äußerst positive Entwicklung der letzten Jahre zunächst beendet. Die durchschnittliche Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Jahresende 2020 noch einmal merklich an, die Spitzenmietpreise blieben im gleichen Zeitraum im Durchschnitt jedoch nahezu stabil. Mietpreiswachstum war noch immer vor allem in Miami (Florida / USA), Charlotte (North Carolina / USA) und Portland (Oregon / USA) zu beobachten.

Die Corona-Pandemie zeigte auch im Jahr 2021 noch deutliche Auswirkungen auf den Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko). So war die Büroflächennachfrage im Jahresverlauf gering und die Leerstandsrate stieg dementsprechend erneut deutlich an. Da nach wie vor insbesondere neue, hochwertige Flächen nur begrenzt verfügbar waren, gingen die Mieten im gleichen Zeitraum eher bedingt durch Wechselkursschwankungen um 1,1 % zurück.

In Sydney (Australien) führten zahlreiche Fertigstellungen von Büroflächen in Verbindung mit der coronabedingt geschwächten Nachfrage im Jahr 2021 zu einem Anstieg der Leerstandsrate. Im Vergleich zum Jahresende 2020 stieg die allgemeine Leerstandsrate um 0,6 Prozentpunkte und lag Ende Dezember 2021 bei 10,4 %. Trotz der Angebotsausweitung wurde vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys ein leichter Anstieg der Spitzenmieten um 1,4 % registriert.

In Tokio (Japan) war die Büroflächennachfrage im Jahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie weiterhin gedämpft. Gleichzeitig führten zahlreiche Neubaufertigstellungen dazu, dass die Leerstandsrate im Jahresverlauf 2021 deutlich anstieg. Mit einem Wert von 6,3 % befand sie sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dennoch ließ sich am Ende des vierten Quartals 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal ein Rückgang der Spitzenmieten um 6,7 % beobachten.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte wurden im Jahr 2021 weiterhin von der Corona-Pandemie beeinflusst. Allerdings ließ sich insbesondere seit der Jahresmitte 2021 vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung sowie der Lockerungen der Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens eine Belebung der Immobilien-Investitionsmärkte beobachten. Im Jahr 2021 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 758,6 Mrd. und somit 42,4 % über dem Wert des Jahres 2020. Mit diesem Ergebnis lag das weltweite Transaktionsvolumen sogar 3,3 % über dem Wert des Jahres 2019.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2021 bei EUR 257,3 Mrd., womit es gegenüber dem Jahr 2020 um 26,1 % gestiegen ist. In Deutschland wurden im Jahr 2021 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 56,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien mehr als ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2020 stieg das Transaktionsvolumen in Deutschland um 14,7 %. In Österreich wurden im Jahr 2021 rund EUR 2,1 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert, womit das Transaktionsvolumen um 38,5 % über dem Wert des Vorjahres lag.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2021 bei EUR 349,5 Mrd. Im Vergleich zum Jahr 2020 stieg das Transaktionsvolumen somit um 64,4 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden im Jahr 2021 EUR 151,9 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 30,8 %.

Ausblick

Trotz der Coronakrise zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2021 vielerorts stabil. Vor dem Hintergrund der Impfortschritte, der mildereren Krankheitsverläufe der Omikron-Variante sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung dürfte auf den Immobilienmärkten zukünftig teilweise wieder ein leichtes Mietpreiswachstum zu beobachten sein.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum stiegen sowohl in der Euro-Zone als auch in den USA die Renditen an den Staatsanleihenmärkten deutlich an. Durch die Aussicht auf umfangreiche US-Konjunkturprogramme sowie Fortschritte bei der Corona-Bekämpfung zogen die Inflationserwartungen an. Investoren erwarteten eine umfassende wirtschaftliche Erholung. In den vergangenen Monaten nahm die Inflation in beiden Wirtschaftsräumen dann auch deutlich zu, in erster Linie getrieben von den Energiepreisen. Die US-Notenbank Fed verfolgte die Entwicklung lange geduldig, bis sie im März 2022 mit einer ersten Zinserhöhung um 0,25 % schließlich ein klares Signal für den Beginn des Zinserhöhungszyklus sendete. Die Beendigung der Anleiheankäufe und die Ankündigung eines Bilanzabbaus waren weitere Punkte ihrer geänderten Geldpolitik.

Der Krieg in der Ukraine unterstützte die Kurse sicherer US-Staatsanleihen nur kurzzeitig, bevor die vor allem durch steigende Energiekosten ausgelöste Preisentwicklung zusammen mit den gestiegenen Inflationserwartungen zu spürbaren Verlusten führte. Die Rendite zehnjähriger US-Schatzanweisungen erhöhte sich von 1,5 % auf 2,3 %.

Am Gesamtmarkt kam es gemessen am JP Morgan US Global Bond Index im Berichtshalbjahr zu Einbußen in Höhe von 5,0 %.

Europäische Staatsanleihen zeigten im Trend eine parallele Entwicklung zu ihren US-Pendants. Die gesamte Kurve der Bundesanleihen verzeichnete einen Renditeanstieg, der im Laufzeitbereich von fünf bis zehn Jahren mit bis zu 1,1 % am stärksten ausfiel. Die Europäische Zentralbank (EZB) verkündete, das in der Corona-Pandemie aufgelegte Notfall-Anleihekaufprogramm PEPP im dritten Quartal 2022 einzustellen. Die Renditeentwicklung verlief in den Peripherieländern parallel zu den Bundesanleihen. Staatsanleihen aus dem Euro-Raum verloren gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index 5,8 %.

Anleihen mit Renditeaufschlag kamen zuletzt vor dem Hintergrund des russischen Einmarsches in die Ukraine und der nach oben gerichteten Zinsbewegung deutlich unter Druck. Entsprechend verloren Euro-Unternehmensanleihen des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index 5,9 %.

1.2 Portfoliostrategie

Das breit diversifizierte Portfolio des Unilmmo: Europa weist eine ausgewogene und insofern risikoarme Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf.

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil einen überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments erfolgen als Beimischung.

Hinsichtlich der Risikodiversifizierung soll nahezu ausschließlich an etablierten Standorten mit geringem Länderrisiko investiert werden. In begrenztem Umfang erfolgt eine Beimischung von prosperierenden Immobilienstandorten mit erhöhtem Länderrisiko, für die aufgrund laufender Marktanalysen eine besonders gute Entwicklungschance prognostiziert werden kann. Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Unilmmo: Europa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa hochwertige Büroimmobilien in Europa im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie europäischen Wohnimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich. Aktueller Fokus ist, insbesondere Investitionschancen in Kerneuropa zu nutzen.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und das hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch kontinuierliches Management der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Umwelt- und CO₂-Bilanz der Bestandsgebäude, eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds im ersten Geschäftshalbjahr 2021 / 2022 hat gezeigt, dass das Portfolio auch im derzeitigen Marktumfeld, das aufgrund der Folgewirkungen der Corona-Pandemie und der neuen geopolitischen Unsicherheiten durch den Russland-Ukraine-Krieg vor Herausforderungen steht, robust aufgestellt ist.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können den Tabellen „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 15) sowie „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 56) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Europa hat aktuell zwei Projektentwicklungen und eine Bestandsentwicklung im Portfolio. In Hamburg wird ein Hotel aus dem Bestand modernisiert und in Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotel-turm bestehen wird.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum ist Union Investment mit dem Ankauf des Ensembles „EON Squared“ in Florida in den US-amerikanischen Markt für Mehrfamilienhäuser eingestiegen. Der Komplex besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Wohntürmen, einer davon wurde für den Bestand des Unilmmo: Europa erworben. Außerdem wurde im Berichtszeitraum ein Hotel in Barcelona (Spanien) gekauft, das im Zuge des Erwerbs in ein Radisson Blu umgewandelt wird. Es liegt in unmittelbarer Nähe der berühmten Sagrada Familia, die in

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
8	Hamburg, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	Hotel	12/1996	126,6		Q3/2022	
79	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage	Hotel	9/2019	177,5	100,00	Q4/2023	I
80	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	30gesch. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage	Wohnen	9/2019	61,6	100,00	Q4/2023	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.

wenigen Jahren – nach einer Bauzeit von 144 Jahren – fertiggestellt wird. Die Kirche ist die meistbesuchte Sehenswürdigkeit in Barcelona.

Um das Portfolio weiter zu diversifizieren und gegen künftige Krisen abzusichern, wurde das lebensmittelgeankerte Einkaufszentrum „Fountains of Boynton“ in Florida erworben. Der aus fünf Gebäuden bestehende Komplex ist vollvermietet und liegt in Boynton Beach (USA). Das neu erschlossene und stark frequentierte Vorstadtgebiet befindet sich in der Metropolregion Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, in der rund sechs Millionen Menschen leben. Zudem wurde eine Trophy-Einzelhandelsimmobilie in der Luxusmeile von Chicago (Illinois / USA) gekauft. Das Gebäude mit der Adresse 57–65 East Oak Street ist vollständig an die Modemarken Chanel, Van Cleef & Arpels, Moncler und das Luxus-Restaurant Le Colonial vermietet. Beim Shopping-Center „Le Befane“, dem führenden Einkaufszentrum in der Region Rimini an der italienischen Adriaküste, das bereits seit 2017 zum Portfolio des Unilmmo: Europa zählt, haben wir weitere 29,7 % der Miteigentumsanteile an den Mall- und Allgemeinflächen hinzugekauft.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben wir im Interesse unserer Anleger die Gelegenheit des Verkaufs eines Büro- und Geschäfts-

gebäudes in München genutzt, um unser Immobilien-Portfolio weiter zu verjüngen.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Houston, „1000 Main“	24.343
Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	17.601
Breslau, „Magnolia Park“	16.559
München, „Park.Gate“	14.328
Wien, „Europlaza 5“	8.005
Weitere Vermietungserfolge	58.525
Gesamt	139.361

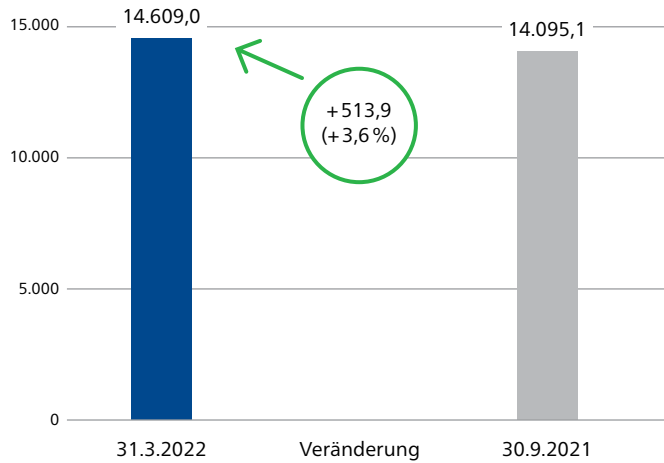
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„SPPICAV OPC I UIR II“, Paris Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	— Handel / Gastronomie	— 11/2021	— Q2/2022

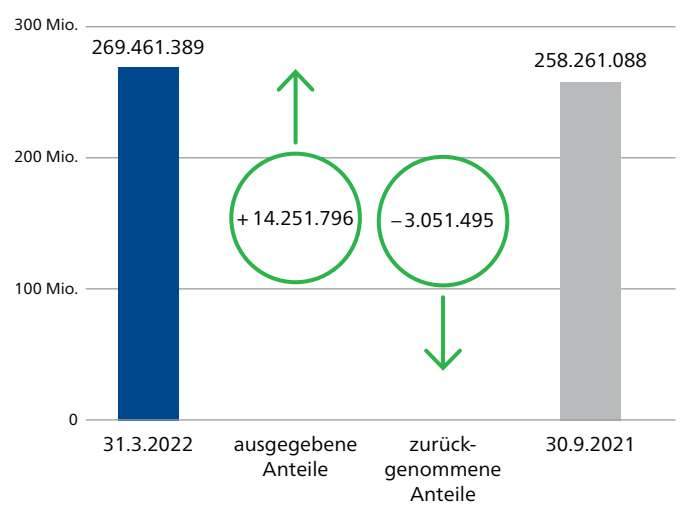
¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

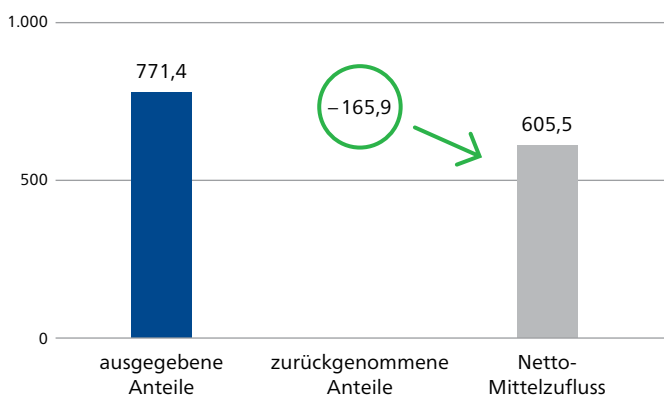
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)



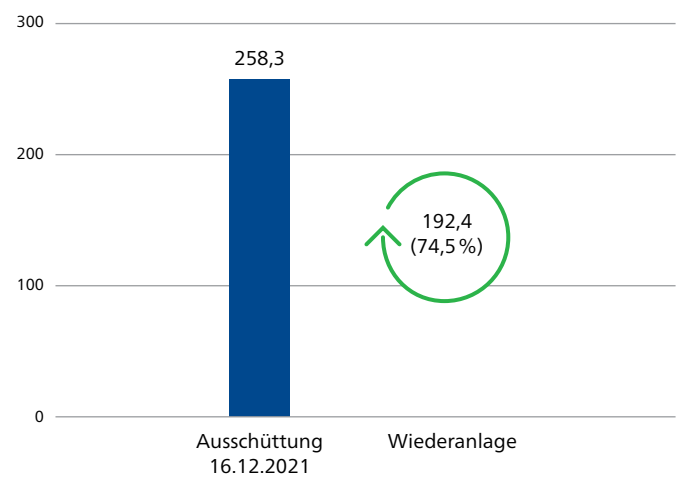
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)





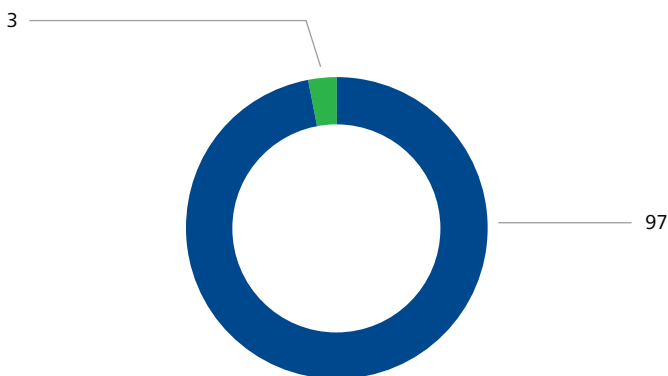


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.862.233
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	93,2

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



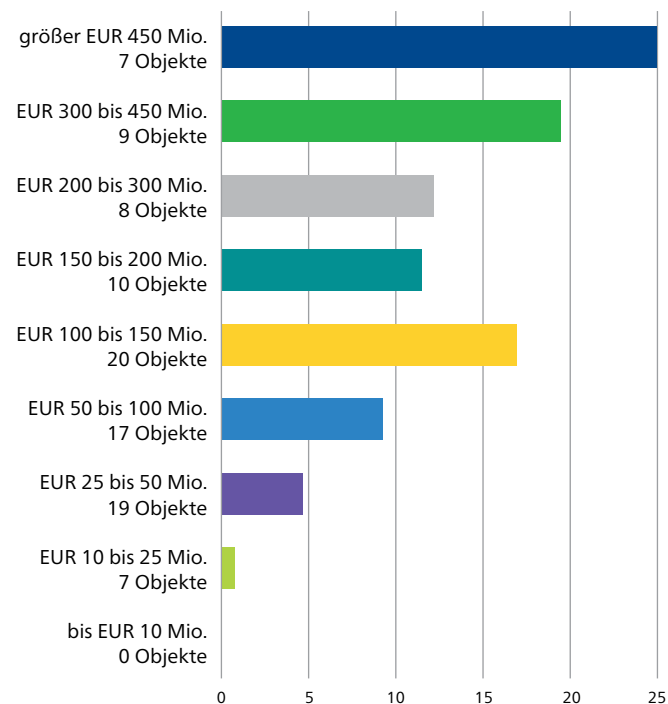
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	152,7
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.174,9

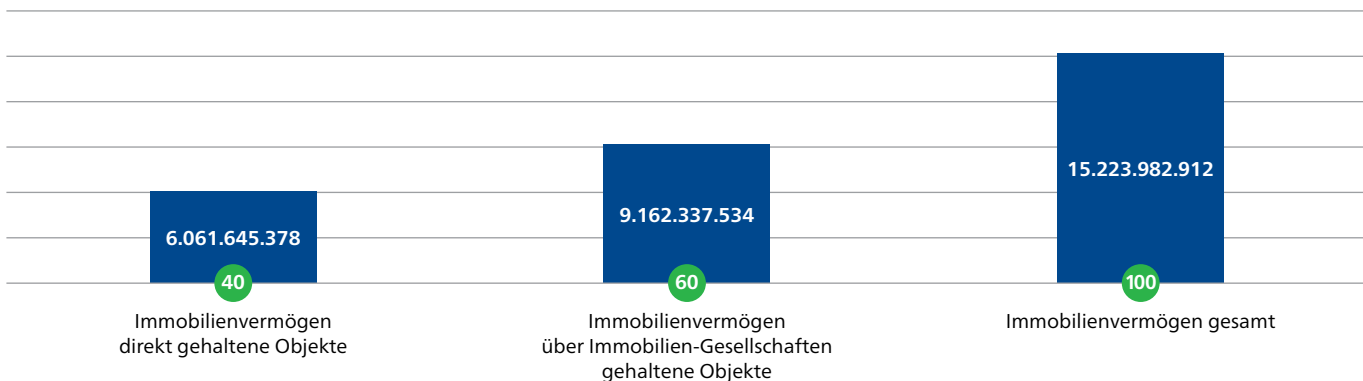
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



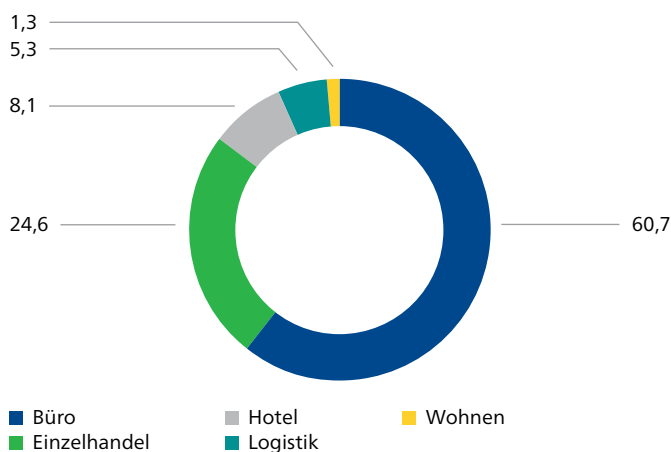
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



- in EUR
- Anzahl

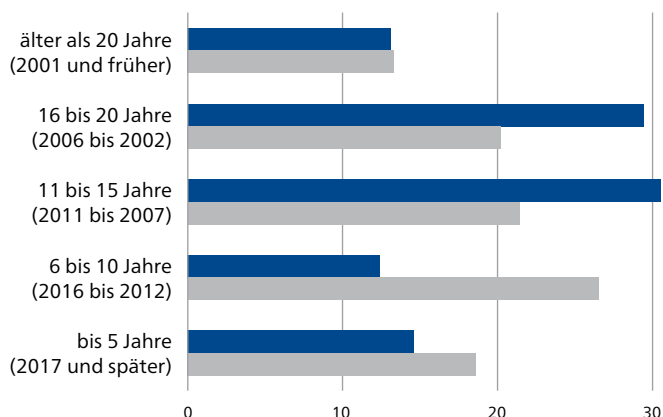
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	9.238,0 Mio.
Einzelhandel	3.749,5 Mio.
Hotel	1.234,2 Mio.
Logistik	812,8 Mio.
Wohnen	189,5 Mio.
Gesamt	15.224,0 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region / Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	417,0	2,7
Hamburg	134,9	0,9
München	1.237,8	8,1
Rhein-Main	62,5	0,4
Rhein-Ruhr	1.242,2	8,2
Stuttgart	236,0	1,5
Sonstige deutsche Städte	480,0	3,2
Deutschland gesamt	3.810,4	25,0
Australien	148,2	1,0
Belgien	346,5	2,3
Finnland	254,1	1,7
Frankreich	1.458,9	9,5
Großbritannien	1.381,4	9,1
Irland	457,5	3,0
Italien	295,1	1,9
Japan	274,3	1,8
Luxemburg	170,9	1,1
Mexiko	26,1	0,2
Niederlande	927,7	6,1
Österreich	361,5	2,4
Polen	464,6	3,0
Schweden	117,7	0,8
Schweiz	140,2	0,9
Spanien	208,2	1,4
Türkei	123,0	0,8
USA	4.258,0	28,0
Ausland gesamt	11.413,6	75,0
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	15.224,0	100,0

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

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

München, „Park.Gate“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch Flächenkorrekturen zu Lagerflächen, die noch nicht endgültig abgeschlossen sind, um 265 m².

Breslau, „Magnolia Park“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch eine Anpassung des Aufmaßes bei den Lagerflächen um 534 m².

Kiel, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch die Erweiterung der Hallenflächen für einen Bestandsmieter um 618 m².

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	20,6	70,5	95,7	97,5	82,2	69,3	17,8	60,7	78,1	39,5	59,4
Handel / Gastronomie	51,7	12,9	2,3	—	2,3	1,0	67,7	0,5	3,4	53,7	23,6
Hotel	4,1	3,4	—	—	6,4	14,0	9,3	33,5	11,4	—	6,3
Industrie (Lager, Hallen) ²	16,1	8,8	0,8	0,2	6,8	9,0	1,1	—	0,1	1,1	5,0
Kfz	4,6	2,8	0,7	2,3	0,3	5,0	2,0	5,0	3,2	2,5	3,0
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	—	2,6	0,1	1,0
Freizeit	0,4	—	—	—	0,8	—	1,0	—	0,5	2,0	0,6
Andere	2,0	1,7	0,6	0,0	1,3	1,6	1,0	0,3	0,6	1,0	1,1

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote											
Handel / Gastronomie	11,6	10,7	3,7	—	0,0	0,0	5,6	0,0	4,7	6,4	8,8
Büro	9,2	5,8	3,3	0,0	2,1	0,3	8,2	0,0	9,3	5,4	6,8
Kfz	11,0	7,2	9,1	0,0	0,0	2,2	3,7	1,6	0,0	14,6	6,2
Industrie (Lager, Hallen) ³	3,0	12,7	5,2	0,0	1,5	5,2	15,4	—	21,0	27,1	5,4
Wohnen	3,3	—	—	—	—	—	—	—	4,8	9,9	4,7
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	4,3	6,2	2,5	0,0	0,3	0,0	2,4	0,0	0,2	22,2	5,1
Vermietungsquote	90,9	93,1	96,7	100,0	98,2	99,2	94,4	99,9	92,1	93,5	93,2

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutsch-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	0,0	0,0	–	0,0	–	2,0	0,1	2,1	0,5	0,9
2022	5,8	7,5	0,1	–	2,5	2,4	14,3	4,0	4,9	25,2	7,8
2023	9,1	15,5	0,4	–	9,3	7,2	7,6	45,4	5,8	12,1	8,2
2024	10,4	29,5	9,4	–	19,3	11,6	12,0	9,3	6,1	14,7	11,3
2025	18,1	1,1	–	–	4,1	9,2	7,5	7,1	5,8	9,5	7,9
2026	17,0	7,1	0,1	–	12,5	11,1	8,2	–	6,2	14,4	9,3
2027	7,2	1,2	0,3	61,7	14,7	15,2	24,4	–	12,8	4,5	10,2
2028	6,6	0,0	1,1	–	–	2,9	11,8	–	1,9	7,0	3,6
2029	2,2	19,0	48,0	–	3,6	1,1	3,1	–	4,7	3,2	8,7
2030	5,7	10,4	–	15,6	16,2	0,5	0,2	–	9,9	1,1	6,7
2031	3,6	0,1	6,2	–	4,5	–	–	–	12,6	0,3	5,7
2032+	14,2	8,6	34,4	22,7	13,4	38,8	8,8	34,1	27,0	7,3	19,7

¹ Jahresnettomiettertrag.

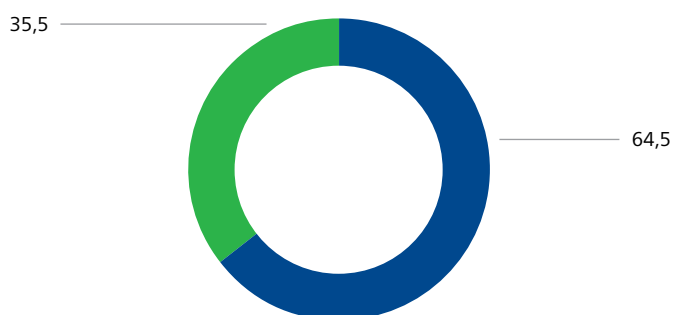




1.6 Portfoliostruktur Liquidität

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

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.054,0 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,1 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 14.609,0 Mio.

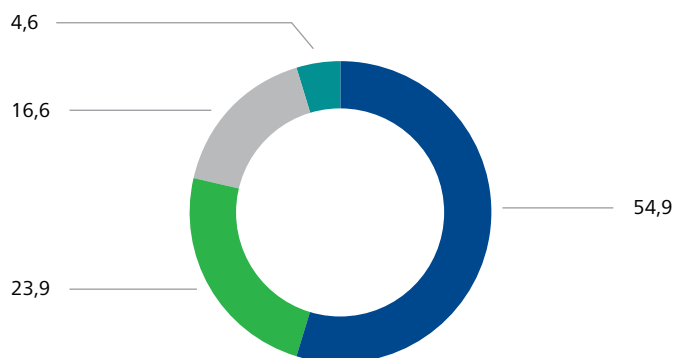
	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	728,7	—	-0,12 %
UIN-Fonds Nr. 577	1.325,3	-1,12 %	—

¹ Performance seit 1.10.2021 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2021 bis 31.3.2022 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Kasse/Termingelder

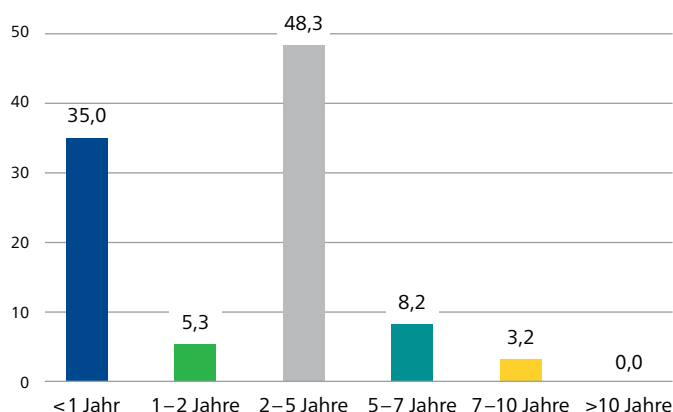
1.7 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	305.818	2,1
EUR-Kredite (Inland)	285.082	1,9
CHF-Kredite ²	59.593	0,4
GBP-Kredite ²	675.379	4,4
JYP-Kredite ²	66.660	0,4
USD-Kredite ²	978.356	6,4
Summe³	2.370.888	15,6

¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.
² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2022 bewertet.
³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 937.615, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.8 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	2.737,6	0,02
CHF	2.706,1	0,02
GBP	9.442,5	0,06
JPY	2.395,2	0,02
MXN	105,5	0,00
MYR	3,6	0,00
PLN	7.196,1	0,05
SEK	3.204,3	0,02
SGD	0,1	0,00
USD	11.851,1	0,08

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 Anteilspreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert.

Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Europa geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie 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 Risikoauflagen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren zum einen unverändert aus der Corona-Pandemie und zum anderen aus dem Russland-Ukraine-Krieg. Während bei der Pandemie eine leichte Verbesserung zu erkennen ist, sind die Folgen des Krieges noch nicht abschätzbar.

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelte sich bei stagnierender Impfquote bis Ende des ersten Quartals 2022 weiterhin dynamisch und ist nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Von der Politik sind dennoch weitgehende Öffnungsschritte eingeleitet worden. Eine Homeoffice-Pflicht besteht nicht mehr und Beschränkungen sollen nur noch für Hotspot-Gebiete möglich sein. Union Investment verfolgt weiterhin stetig die aktuellen Entwicklungen und berücksichtigt sie zeitnah.

Die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken** werden nach wie vor sehr intensiv überwacht. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert. Die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, ist weiterhin angespannt, auch wenn sich in beiden Bereichen Normalisierungstendenzen zeigen. Die zum Teil vereinbarten Mietstundungen wirken sich weiterhin aus. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie in den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Lage.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Der Abbau oder Wegfall der pandemiebedingten einschränkenden Maßnahmen hat weltweit zu einer deutlichen Entspannung der **Immobilienmärkte** geführt.

Das Gesamtinvestmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten erholen sich zusehends in Richtung eines Vor-Corona-Niveaus. Nichtsdestotrotz sind die Erholungstendenzen der Immobilienwerte im aktuellen Marktgeschehen weiterhin differenziert zu betrachten.

Bei Büro- und Logistikimmobilien im Top-Immobilien-Segment ist ein zum Teil deutlich positiver Wertverlauf

zu beobachten. Auch im Bereich Hotels haben sich die Anzeichen einer Erholung verfestigt. Belegungsraten bei Stadthotels und in touristisch geprägten Hotels steigen kontinuierlich, bei Business- und Kongresshotels ist dagegen eine verlangsamte Erholung zu beobachten. Der Hotel-Investmentmarkt zeigt in diesen Segmenten deutliche Merkmale eines Anziehens des Transaktionsgeschehens. Der Einzelhandel profitiert ebenfalls vom Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen. Die Verkehrswertveränderungen stabilisieren sich aufgrund von neuen Mietvertragsabschlüssen, dies aber weiterhin in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten der Shopping-Center sowie High-Street-Objekte. Erste Anzeichen für ein Anspringen des Investmentmarktes sind auch hier zu verzeichnen, wobei abzuwarten bleibt, auf welchem Renditeniveau sich der Investmentmarkt nachhaltig einpendeln wird. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen, insbesondere in den europäischen Märkten, werden sich noch zeigen.

Auch bei Union Investment gibt es weitere Öffnungsschritte, ein Großteil der Mitarbeitenden ist seit dem 12. April 2022 wieder regelmäßig im Vor-Ort-Betrieb tätig. Im Büro gelten weiterhin entsprechende Hygiene- und Abstandsregeln. Der vorherige „kontrollierte Normalbetrieb“ verlief stabil. Es werden keine erhöhten Risiken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auch **keine erhöhten operationellen Risiken** gesehen.

Der kriegerische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen für die Ukraine wie auch für Russland versetzt viele Menschen und auch Union Investment in Sorge. Zum jetzigen Zeitpunkt werden jedoch für die Immobilienfonds keine unmittelbaren nachteiligen Effekte erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell ist davon auszugehen, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Mit dem Mieterbestand sind ebenfalls keine nennenswerten Ertragspositionen verbunden, die z. B. infolge von Sanktionen gegen russische Banken oder Unternehmen einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Auch bleibt abzuwarten, inwiefern sich die steigenden Rohstoff- und Energiepreise auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten niederschlagen werden. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch langfristige Mietverträge und im Vergleich mit anderen Assetklassen auch in Krisenzeiten durch relativ stabile Cashflows aus. Daher erwartet Union Investment, dass ihre Immobilienfonds sich auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden.

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 34–39)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	2.057.057.676,29	5.926.807.676,29		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	134.837.701,85		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.057.057.676,29		6.061.645.378,14	41,49
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 38–53)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.458.769.859,74	5.737.567.097,27		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	492.236.448,32		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.458.769.859,74		6.229.803.545,59	42,64
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 26, 57)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	89.582.025,22	728.696.013,89		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	–	–		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	1.325.310.460,53		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	89.582.025,22		2.054.006.474,42	14,06
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 58)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	40.518.013,24	106.743.227,31		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.036.641.641,88	1.824.704.316,85		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	531.285,80	930.694,18		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	55.933.237,20 49.920.784,94 35.427.628,19	105.854.022,14		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.832.564,49	72.903.683,90		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.120.951.133,60		2.111.135.944,38	14,46
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.456.591.342,53	112,65

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Verbindlichkeiten aus (s. Seite 26, 58)				
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-886.388.998,15	-1.031.160.098,15		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—	-21.671.023,28		
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-57.950.131,07	-126.550.713,43		
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.268.863,13	-152.368.105,03		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-946.607.992,35	-1.331.749.939,89		-9,12
II.	Rückstellungen (s. Seite 58) (davon in Fremdwährung)	-328.500.249,30		-515.875.829,30	-3,53
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-328.500.249,30		-515.875.829,30	-3,53
	Summe Schulden I.–II.			-1.847.625.769,19	-12,65
C	Fondsvermögen (netto)			14.608.965.573,34	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2022.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2022¹			
Australischer Dollar	AUD 1,4812	Polnischer Zloty	PLN 4,6352
Britisches Pfund	GBP 0,8448	Schwedische Krone	SEK 10,3682
Japanischer Yen	JPY 135,0130	Schweizer Franken	CHF 1,0236
Malaysischer Ringgit	MYR 4,6758	Singapur-Dollar	SGD 1,5052
Mexikanischer Peso	MXN 22,1838	US-Dollar	USD 1,1125

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen ist durch die Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum gestiegen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von Gesellschaften und durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 56 bzw. Seite 34 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 953,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 100,8 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 39,3 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 960,6 Mio. und entspricht damit 6,58 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhte sich durch Anstieg der Forderungen an Immobilien-Gesellschaften.

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 27 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 27 zu entnehmen.

Rückstellungen

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



2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbraucherrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴⁾	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶⁾	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I - XIV)	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
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
1	10787 Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	10gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	G		H	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■					■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,5 47,5	100.000 97.400	98.700	100.000.000,00 0,70	1
2	59199 Bönen, Siemensstraße 33, „TST Bönen, Siemensstraße“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	G		I (93), B, A	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	—							■	—	0,0	3,00	9,72	2.178	826	150	2.306	9	—	—	48,3 48,3	32.900 33.700	33.300	34.400.000,00 0,24	2		
3	44329 Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund I, Gneisenauallee“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	G		I (92), B	10/2020	2016	77.292	23.667	23.667	—							■	57,5	0,0	1,88	8,25	1.411	466	94	1.596	10	—	—	44,5 44,5	22.700 22.900	22.800	24.000.000,00 0,16	3		
4	44329 Dortmund, Gneisenauallee 16–18, „TST Dortmund II, Gneisenauallee“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	G		I (86), B, A	3/2019	2019	41.221	17.205	17.205	—							■	—	0,0	1,61	9,73	1.125	486	82	1.165	9	—	—	48,3 48,3	17.200 17.500	17.350	17.750.000,00 0,12	4		
5	40547 Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	5gesch. Bürogebäude und 3gesch. Pavillon, Tiefgarage	G		B (82), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/2014–2015	28.432	33.116	33.116	—							■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,0 46,3	87.500 89.000	88.250	91.900.000,00 0,63	5	
6	40211 Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, „Hofgartenpalais“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (92), K, A	7/2010	2009	3.245	13.918	13.918	—	■						■	—	2,5	3,09	4,94	2.234	857	—	—	—	—	—	3,962 3,944	48,5 48,5	87.700 86.700	87.200	91.550.000,00 0,63	6	
7	40474 Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (89), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.944	8.944	—	■						■	—	32,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,713 1,680	46,5 46,5	36.000 35.800	35.900	36.000.000,00 0,25	7	
8	20459 Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	B	■	—	12/1996	1992	5.384	—	—	—	■	■					■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	126.598	134.837.701,85 0,92	8	
9	68542 Heddesheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	G		I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—	■						■	—	0,0	7,42	8,16	4.593	2.825	373	496	3	—	—	41,5 41,5	141.000 139.000	140.000	143.000.000,00 0,98	9		
10	51373 Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. EKZ mit Büros und Parknutzung, 1 Untergeschoss und 3gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	G		H/G (77), A, B, K, I	4/2017	2010	19.346	38.812	38.614	198	■	■					■	—	8,6	20,69	7,83	17.115	3.576	1.045	10.446	6	—	—	48,5 48,5	213.000 205.000	209.000	178.000.000,00 1,22	10		
11	80807 München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (88), K, I, H/G, A	5/2004	2003	8.112	19.119	19.119	—	■						■	—	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51,5 51,5	99.400 96.900	98.150	99.950.000,00 0,68	11	
12	80333 München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theaterstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- und Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G		H/G (54), B (37), W, K, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.276	46.112	3.164	■	■					■	16,5	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,313 25,390	50,5 50,5	626.000 610.000	618.000	644.000.000,00 4,41	12	
13	80336 München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	8gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G		H (91), H/G, I	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■					■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44,5 54,5	61.200 62.000	61.600	61.500.000,00 0,42	13
14	90491 Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	2gesch. EKZ, 1 Staffelgeschoss, Parkhaus	G		H/G (91), B, I, A	4/2017	2003/2013–2016	38.576	44.813	44.813	—	■	■					■	—	7,0	7,08	5,05	4.892	2.186	354	3.540	6	—	—	8,025 8,042	46,5 46,5	132.000 132.000	132.000	131.000.000,00 0,90	14	
15	70173 Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	8gesch. Geschäftsgebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage, Parkhaus	G		H/G (87), B, K, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	21.445	21.445	—	■	■					■	—	11,7	18,33	7,53	12.493	5.833	938	7.507	6	—	—	10,110 9,236	56,5 56,5	244.000 248.000	246.000	236.000.000,00 1,62	15	
16	85716 Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	G		B (85), K, H/G, I, A	7/2004	2002	17.519	29.590	29.590	—	■						■	—	61,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,772 4,583	50,5 50,5	50.700 49.300	50.000	50.000.000,00 0,34	16
17	67550 Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	1–2gesch. Büro- und Logistikgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss	G		I (91), B	4/2020	2020	100.233	48.118	48.118	—							■	—	0,0	3,57	7,77	2.328	1.238	178	3.063	—	—	—	—	—	48,8 48,8	46.400 48.400	47.400	48.800.000,00 0,33	17

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Frankreich																																				
18	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefaucheux, „KINETIK“	G		B (90), K, H/G, A	12/2011	2013	3.185	15.879	15.879	–	■	■					■	–	0,0	4,57	3,73	1.549	3.020	257	471	3	6.777 6.490	62,3 62,3	129.000 127.000	128.000	128.000.000,00 0,88	18			
19	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	G		I (89), A, B	12/2019	2020	185.010	103.439	103.439	–	■	■					■	–	11,3	4,70	3,88	1.875	2.828	234	4.083	–	5.843 5.781	39,3 39,3	138.000 135.000	136.500	136.000.000,00 0,93	19			
20	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	G		H/G (99), I, A	7/2010	1980/ 2007–2008	13.028	15.071	15.071	–	■	■	87,98				■	–	16,4	7,89	7,91	5.488	2.406	–	–	–	3.633 3.489	36,5 36,5	45.900 46.800	46.350	45.700.000,00 0,31	20			
21	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	G		H	2/2005	2007	7.384	11.248	11.248	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	55,5 55,5	39.100 39.300	39.200	39.100.000,00 0,27	21			
22	75013	Paris, 106–112, avenue de France / 23–29, rue Neuve Tolbiac / 17–23, rue Olivier Messiaen / 26–32, voie EC 13, „France Avenue“	G		B (78), H/G, K, I	12/2002	2005	3.456	21.220	21.220	–	■	■					■	–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	–	53,5 53,5	208.000 216.000	212.000	213.500.000,00 1,46	22			
23	75009	Paris, 52 / 56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	G		B (92), A, K, I	7/2002	2006	6.201	31.895	31.895	–	■	■					■	–	16,4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	405.881	497.000.000,00 3,40	23			
Niederlande																																				
24	1358	Almere, Wittevrouwen 1, CD	G		I	6/2020	2021	52.159	33.948	33.948	–	■	■					■	–	0,0	1,77	3,59	38	1.738	89	1.612	–	–	49,8 49,8	49.500 49.500	49.500	49.350.000,00 0,34	24			
25	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, LS	G		B (96), H/G, I	9/2007	2007/ 2009	415	24.591	24.591	–	■	■					■	–	5,0	–	–	–	–	–	–	–	9.167 9.193	58,5 58,5	174.000 173.000	173.500	182.000.000,00 1,25	25			
26	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA	G		B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.301	34.301	–	■	■					■	–	0,1	12,68	7,18	10.534	2.147	636	2.543	5	12.626 12.626	53,5 53,5	248.000 247.000	247.500	273.000.000,00 1,87	26			
27	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA	G		B (91), A, I, H/G	4/2014	2005	432	17.494	17.494	–	■	■					■	–	2,0	5,23	7,27	4.331	899	262	1.049	6	5.430 5.497	53,5 53,5	104.000 103.000	103.500	108.000.000,00 0,74	27			
Spanien																																				
28	8019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	G		B (92), K, H/G, A	12/2004	2005	1.990	22.515	22.515	–	■	■					■	–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	5.191 5.193	52,5 52,5	90.200 92.200	91.200	91.000.000,00 0,62	28			
29	8001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	G		H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	–	■	■					■	–	0,0	1,36	3,68	704	661	72	133	3	–	46,5 46,5	45.800 41.600	43.700	43.700.000,00 0,30	29			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																				
Großbritannien																																				
30		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	G		B (96), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	–	■	■					■	52,5	20,0	9,15	6,29	5.936	3.218	578	1.607	5	9.481 9.490	57,5 57,5	148.958 146.631	147.795	150.923.295,45 1,03	30			
31		London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	G		B (89), H/G, A	11/2017	2016/ 2017	1.998	10.036	10.036	–	■	■					■	43,7	0,0	12,62	7,22	8.861	3.758	715	7.061	6	–	65,5 65,5	186.198 182.707	184.452	191.169.507,58 1,31	31			
Japan																																				
32	150–1	Tokio, Shibuya-ku, Jingumae 6–12–20, „J6 Front“	G		H/G (65), B (34), K, A	6/2014	2008	1.484	4.939	4.939	–	■	■					■	47,4	0,0	5,20	3,73	856	4.345	100	1.169	5	6.555 6.529	56,5 56,5	145.967 147.050	146.509	140.616.088,83 0,96	32			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I – XIV)	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 anderer Währung																																																														
Polen																																																														
33	00–85	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	G	B (80), H/G, K, I, A	5/2013	2012	5.932	25.515	25.515	–	■	■	■					■	–	7,7	1,79	1,51	26	1.767	93	201	5	–	60,5	60,5	76.400	74.600	75.500	75.550.000,00	0,52		33																									
Schweiz																																																														
34	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	G	B (99), A	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	–	■	■						■	42,5	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	59,5	59,5	132.309	131.384	131.847	140.191.481,05	0,96		34																									
USA																																																														
35	78759	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	G	B (99), I, A	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	–	■	■						■	35,6	0,0	2,43	2,62	27	2.403	194	378	5	8.032	8.033	39,5	39,5	125.129	125.992	125.561	129.887.640,46	0,89		35																								
36	02111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	G	H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	–	■	■						■	60,4	0,0	3,39	2,10	180	3.208	247	1.261	6	–	–	45,5	52,5	130.307	137.211	133.759	133.932.584,27	0,92		36																								
37	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	G	B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	–	■	■						■	50,9	0,0	3,35	2,32	–	3.353	208	2.162	7	–	–	65,5	55,5	145.841	154.470	150.155	156.404.494,38	1,07		37																								
38	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	G	B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.181	52.181	–	■	■						■	35,7	2,4	6,36	1,57	26	6.340	450	216	3	42.250	43.592	56,5	56,5	510.010	525.544	517.777	553.258.426,97	3,79		38																								
39	98109	Seattle (Washington), 515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North, „Amazon Phase VI“	G	B (95), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	–	■	■						■	44,8	0,0	5,11	1,90	63	5.047	373	1.878	4	–	–	52,5	52,5	293.407	284.777	289.092	300.674.157,30	2,06		39																								
40	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	G	B (90), H/G, K, I	3/1996	1997/2014–2015	2.157	23.366	23.366	–	■	■						■	–	14,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9,614	10,065	47,5	47,5	160.511	158.785	159.648	160.000.000,00	1,10		40																						
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																												6.061.645.378,14		41,49																																
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																														
Deutschland																																																														
41	85391	„UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	MeB G	I (85), B, A, K	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	–	■				89,90	2.518.865,46	EUR 6.768.000,00		–	0,0	0,13	2,28	–	127	6	100	1	–	760	760	28,8	28,8	15.900	16.100	16.000	8.429.183,26	0,06		41																							
42	1079	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB G	H (86), F, K	10/2012	12/2015	1.599	12.324	12.324	–	■	■			100,00	16.452.591,15	EUR 14.000.000,00		–	0,0	1,28	4,83	–	1.280	128	469	4	–	–	53,5	53,5	37.400	38.500	37.950	26.503.219,85	0,18		42																								
43	13581	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	MeB G	H/G (77), K, F, I, H, B, A	4/2002 (90,00%) 1/2009 (10,00%) 4/2002	2001	50.547	65.471	65.471	–	■	■			100,00	130.597.944,76			–	16,9	0,97	0,68	637	333	–	1	1	–	18.215	18.020	40,5	40,5	321.000	313.000	317.000	297.212.305,24	2,03		43																							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
44	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		B (43), I (36), A, K	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	–	■		89,90	2.035.172,59	EUR 7.920.000,00		–	0,0	0,16	0,11	–	164	8	130	1	–	46,5	16.200	16.500	8.261.918,70 0,06	44				
45	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg 45127 Essen, Limbecker Platz 1A, „Limbecker Platz“	5gesch. EKZ mit Parkebenen, 2 Untergeschosse	MiB		H/G (89), K, I, A	4/2006 (60,00%) 9/2011 (25,00%) 1/2006	2006/ 2009	30.717	74.369	74.369	–	■	■	85,00	6.230.501,93	EUR 6.800.000,00		■	45,2	1,07	0,83	0	1.072	9	9	1	21.864 21.325	45,5 45,5	377.000 375.000	376.000	169.744.688,57 1,16	45				
46	„UI Flechtorf II L5 GmbH“, Hamburg 38165 Flechtorf, Nikolaus-Otto-Straße 21, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (79), B, A, K	2/2020	2020	70.393	40.561	40.561	–	■		89,90	4.386.438,88	EUR 26.079.700,00		–	0,0	0,98	0,75	–	977	49	904	–	–	48,8 48,8	52.500 53.500	53.000	24.503.487,14 0,17	46				
47	„UI Herne L12 GmbH & Co. KG“, Hamburg 44653 Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	1–4gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (80), B, A	2/2020	2000	59.162	21.917	21.917	–	■	■	89,90	1.758.181,16	EUR 6.720.000,00		–	0,0	0,13	0,10	–	126	6	100	3	–	33,5 35,3	13.700 14.200	13.950	3.727.448,34 0,03	47				
48	„UI Kiel L19 GmbH“, Hamburg 24107 Kiel, Doktor-Hell-Straße 6, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	1–5gesch. Gewerbepark bestehend aus 15 Büro-, Lager-, Labor-, Werkstatt- und Kantinegebäuden, teilweise 1 Untergeschoss	MeB		I (59), B (38), K, H/G, A	12/2020	1950/ 2016	226.619	77.940	77.940	–	■		89,90	40.314.121,32	EUR 48.720.000,00		–	1,7	0,95	1,92	–	932	48	834	10	5.795 5.853	29,5 29,5	107.000 106.000	106.500	49.664.593,82 0,34	I 48				
49	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg 51103 Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, mehrgesch. Parkdeck	MeB		H/G (85), K, I, A, B	5/2005 (93,99%) 6/2010 (6%) 5/2005	2005	45.855	45.556	45.556	–	■	■	99,99	68.911.812,41	EUR 49.251.396,82		–	7,5	0,00	0,00	0	–	–	–	–	15.176 14.877	43,5 43,5	257.000 251.000	254.000	221.417.963,91 1,52	49				
50	„UI Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg 85368 Moosburg, Degernpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	1gesch. Logistikgebäude, Parkhaus	MeB		I	2/2020	2020	30.609	7.467	7.467	–			89,90	8.044.212,89	EUR 15.696.000,00		–	0,0	0,94	0,99	105	834	47	781	2	–	48,5 48,5	32.900 32.700	32.800	16.426.777,75 0,11	50				
51	„UI Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg 85368 Moosburg, Degernpoint K5, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (80), B, A, K	2/2020	2021	16.775	9.826	9.826	–			89,90	1.670.479,46	EUR 9.292.800,00		–	0,0	0,36	0,38	–	361	18	322	–	825 824	49,3 49,3	20.200 19.500	19.850	8.592.777,52 0,06	51				
52	„UI Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg 64546 Mörfelden, Hessenring 25, Kurhessenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	Gebäudeensemble bestehend aus 4- u. 5gesch. Bürogebäuden, drei 1gesch. Lagerhallen, Parkhaus	MeB		B (50), I (42), K	1/2020	1991/ 1993/ 1999	16.802	15.106	15.106	–	■	■	89,90	10.082.361,44	EUR 7.214.000,00		–	3,6	0,15	0,16	–	151	8	122	10	–	823 827	38,8 38,3	15.200 15.300	15.250	8.328.099,55 0,06	52			
53	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg 81671 München, Anzinger Straße 1–3, Rosenheimer Straße 145, „East Multi UIE“	4–6gesch. Bürogebäude, 5 Gebäudeteile, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	MiB		B (81), I, H/G, K	3/2021	8/2021	1940/1960	–	64.032	64.032	–	■	■	49,40	351.910.919,02			–	0,0	1,35	0,78	41	1.307	67	1.258	10	17.169 16.714	50,0 40,0	340.000 331.000	335.500	175.690.866,35 1,20	II, III 53			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaur- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
54	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg	3–6gesch. Bürogebäude, 4 Gebäudeteile, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	MiB		B (90), I, K	3/2021	1939/1940/1974	—	48.911	48.911	—	■		49,40	240.850.716,89			—	0,0	0,95	0,78	50	897	47	885	10	—	50,0 40,0	229.000 227.000	228.878	120.988.389,26 0,83	II, III	54			
81671	München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „East Anzinger UIE“		G			8/2021	1974	4,074	—	—	—	■		49,40	52.284.394,03			—	0,0	0,20	0,86	30	195	11	211	10	—	60,0 60,0	51.100 50.400	50.750	25.764.455,69 0,18	II	55			
55	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg	5gesch. Parkhaus, 1 Untergeschoss	MiB		K	3/2021								49,40	52.284.394,03			—	0,0	0,20	0,86	30	195	11	211	10	—	60,0 60,0	51.100 50.400	50.750	25.764.455,69 0,18	II	55			
81671	München, Anzinger Straße 15, „East Parking UIE“		G			8/2021	1972	4,074	—	—	—	■		49,40	52.284.394,03			—	0,0	0,20	0,86	30	195	11	211	10	—	60,0 60,0	51.100 50.400	50.750	25.764.455,69 0,18	II	55			
56	„UI Nettetel L9 GmbH“, Hamburg	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (80), B, K	2/2020								89,90	914.251,10	EUR 13.279.000,00			—	0,0	0,83	0,87	88	741	41	690	10	1,064 1,064	49,0 49,0	27.500 27.100	27.300	11.456.701,33 0,08		56		
41334	Nettetel, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetel“		G			2/2020	2020	32.553	20.186	20.186	—	■	■	89,90	914.251,10	EUR 13.279.000,00			—	0,0	0,83	0,87	88	741	41	690	10	1,064 1,064	49,0 49,0	27.500 27.100	27.300	11.456.701,33 0,08		56		
57	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss	3gesch. EKZ, Parkhaus	MeB			6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%)								100,00	148.365.883,04			—	—	5,18	2,30	491	4.690	—	—	2	—	—	—	—	171.174.255,94 1,17		57			
41460	Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“		G		H/G (85), I, K, A	7/2011	1974/2010	34.920	47.839	47.839	—	■	■	100,00	148.365.883,04			—	20,6	5,18	2,30	491	4.690	—	—	2	12.224 11.723	49,5 49,5	192.000 188.000	190.000	171.174.255,94 1,17		57			
58	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (88), A, B, K	2/2020								89,90	12.411.919,04	EUR 16.768.000,00			—	0,0	0,19	0,09	—	194	10	154	4	2,043 2,055	41,8 42,5	41.800 41.600	41.700	20.233.023,34 0,14		58		
49086	Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“		G			2/2020	2000/2004/2021	30.772	46.377	46.377	—	■		89,90	12.411.919,04	EUR 16.768.000,00			—	0,0	0,19	0,09	—	194	10	154	4	2,043 2,055	41,8 42,5	41.800 41.600	41.700	20.233.023,34 0,14		58		
59	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg	2gesch. Logistikgebäude	MeB			3/2020								100,00	5.361.568,63	EUR 12.635.000,00			—	0,0	0,27	0,12	—	274	14	221	5	—	—	—	—	13.182.355,88 0,09		59		
4400	Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“		G		I (84), A, B, K	3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	—	■	■	100,00	5.361.568,63	EUR 12.635.000,00			—	0,0	0,27	0,12	—	274	14	221	5	—	—	—	—	13.182.355,88 0,09		59		
60	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB			7/2014								99,99	88.958.132,07			■	—	2,2	3,19	3,31	820	2.366	169	733	5	—	—	—	—	111.726.434,04 0,76		60		
1120	Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“		G		B (86), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	34.971	34.971	—	■	■	99,99	88.958.132,07			■	2,2	3,19	3,31	820	2.366	169	733	5	—	—	—	—	111.726.434,04 0,76		60			
61	„UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	MeB			1/2020								89,90	11.131.752,79	EUR 13.440.000,00			—	7,3	0,27	0,28	—	272	14	220	10	—	—	—	—	13.661.618,25 0,09		61		
66482	Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“		G		I (78), B, K, A	4/2020	2007	53.218	28.363	28.363	—	■	■	89,90	11.131.752,79	EUR 13.440.000,00			—	7,3	0,27	0,28	—	272	14	220	10	—	—	—	—	13.661.618,25 0,09		61		
62	„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg		MiB			3/2021								50,00	90.385,87				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48.048,45 —	IV	62		
63	„UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg		MeB			1/2020								100,00	3.040.715,55				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.039.412,44 0,02	IV	63		
64	„UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg		MeB			1/2020								100,00	1.671.110,42				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.541.353,50 0,01	IV	64		
65	„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg		MeB			11/2010								100,00	3.112.226,46				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.816.830,68 0,02	IV, V	65		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I – XIV)	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			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																			
Belgien																																			
66	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel	1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB		H/G (79), K, A, I, W	3/2010	2010	14.060	35.492	33.357	2.135	■	■		99,99	86.056.457,98	EUR 56.025.000,00		–	26,3	5,61	5,01	31	5.580	–	–	–	8.388	48,5	121.000	119.000	51.370.460,42	0,35	66	
8500	Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“		G			3/2010																					8.326	48,5	117.000						
67	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	MeB		H/G (96), I, A, B	1/2004	2004/2016	178.355	26.805	26.805	–	■	■		99,99	55.042.826,80	EUR 56.000.000,00	■	–	3,6	1,09	2,00	–	1.092	55	501	1	15.157	39,8	226.000	220.000	182.542.015,39	1,21	67	
7000	Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“		G			1/2004	2004/2016																				15.116	39,8	214.000						
Finnland																																			
68	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB		B (88), K, I, A	3/2015	2014	4.393	10.887	10.887	–	■	■		100,00	20.363.280,71	EUR 42.700.000,00	■	–	26,7	3,11	3,33	1.854	1.256	156	940	6	–	62,5	89.700	90.800	49.602.427,98	0,34	68	
00100	Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“		G			3/2015																					–	62,5	91.900						
69	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (81), H/G, I	9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	–	■	■		100,00	150.358.571,16	EUR 23.500.000,00	■	–	0,0	0,60	–3,07	600	–	55	540	9	–	68,5	164.000	165.000	–	–	VI	69
00580	Helsinki, Työpajankatu 8, „Urban Environment House“		G			9/2020																					–	68,5	166.000						
70	„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki		MiB			6/2020									100,00	142.149.144,50			–	3,95	4,23	50	3.902	200	3.376	7	–	–	–	–	153.414.500,00	1,05	IV	70	
Frankreich																																			
71	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (96), K, I, A	12/2008	2001	4.251	32.185	32.185	–	■	■		100,00	336.056.171,12	EUR 121.000.000,00		–	0,5	–	–	–	–	–	–	–	16.573	49,5	365.000	357.500	242.899.259,19	1,66	71	
75012	Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“		G			1/2009																					16.015	49,5	350.000						
72	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris	1gesch. EKZ	MeB		H/G (95), A, I	7/2011	1986/1992	102.416	17.602	17.602	–	■	■		80,01	16.124.115,62	EUR 3.546.380,32		65,9	10,3	0,91	2,80	2	911	–	–	2	3.267	45,5	40.400	41.300	7.946.830,81	0,05	VII	72
33600	Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“		G			12/2011	1998/2004																				3.375	45,5	42.200						
Irland																																			
73	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MiB		B (96), K, I	4/2015	2009/2013	2.376	11.426	11.426	–	■	■		100,00	302.472.440,05			–	0,0	2,55	1,98	90	2.465	129	799	3	–	–	–	–	269.318.864,00	1,84	VIII	73
a)	Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“		G			5/2015	2009/2013																				–	57,5	126.000	127.000					
b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“		G			5/2015	2009/2015	2.636	11.858	11.858	–	■	■														–	57,5	134.000	134.000					
74	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin	6gesch. Bürogebäude, 1 Staffgeschoss, Tiefgarage	MiB		B (99), A	7/2019	2018	3.800	14.848	14.848	–	■	■		100,00	209.577.882,39			–	0,0	2,08	0,89	97	1.984	105	1.541	4	8.765	67,0	196.000	197.000	223.731.510,00	1,53	IX	74
	Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“		G			8/2019																					8.758	67,0	198.000						
Italien																																			
75	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand	1gesch. EKZ	MeB		H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	–	■	■		100,00	29.961.624,38	EUR 25.000.000,00		–	0,3	–	–	–	–	–	–	–	3.730	45,5	51.700	51.000	31.118.771,02	0,21	75	
27100	Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“		G			12/2007																					3.706	45,5	50.300						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Spanien																																				
86	08025 „UIR Hotel Sagrada Familia S.L.U.“, Madrid Barcelona, Carrer de Còrsega 482, „Radisson Blu 1882 Hotel, Barcelona Sagrada Familia“	6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischen-geschoss, Tiefgarage	MeB G	H (92), K	2/2022	2018	3.043	8.262	8.262	–	■	■		100,00	4.128.903,02	EUR 28.500.000,00	–	–	0,0	1,20	1,64	31	1.173	17	1.187	9	3.473 3.375	67,0 57,0	73.600 73.200	73.500	41.851.626,75 0,29			86		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																				
Australien																																				
87	4101 „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB G	B (76), H/G, K, F, A, I	2/2014	2016	6.329	28.150	28.150	–	■	■		100,00	156.129.271,23			–	3,3	3,06	2,16	–	3.066	321	857	5	–	55,3 55,3	134.048 135.919	134.983	160.191.711,69 1,10	XII, XIII	87			
Großbritannien																																				
88	„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham UIE“	19gesch. Büro- und Einzelhandels-gebäude, 2 Untergeschosse	MeB G	B (99), H/G	4/2021	2020	2.420	31.900	31.900	–	■	■		50,00	586.031.582,76			23,9	–	2,55	1,92	50	2.501	129	2.340	–	–	59,5 68,5	492.261 492.261	492.261	128.740.235,32 0,88			88		
89	„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill	7gesch. Bürogebäude, 1 Unter-geschoss	MeB G	B (92), H/G, I, A	2/2020	1999/ 2020	3.300	9.551	9.551	–	■	■		100,00	102.351.522,98			–	45,1	1,72	2,01	93	1.624	89	1.407	10	7.845 7.838	53,5 53,5	152.450 152.450	152.450	87.483.019,46 0,60			89		
Jersey																																				
90	„UI Watermark Place Limited“, St. Helier London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“	12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB G	B (97), I, H/G, K	6/2015 (50,00%) 3/2020 (50,00%) 6/2015	2009	10.008	50.400	50.400	–	■	■		100,00	251.692.642,02	GBP 54.000.000,00		–	–	8,57	9,08	47	8.530	670	3.814	6	–	57,5 57,5	621.436 613.290	617.363	248.941.188,76 1,70			90		
Mexiko																																				
91	11000 „Opción Jamantab S.A. de CV.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	5gesch. Bürogebäude	MeB G	B (97), K, I, A	4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	–	■	■		99,99	2.810.646,94	USD 12.200.000,00		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.140 2.094	32,5 32,5	24.422 25.803	25.112	19.142.466,46 0,13			91	
Polen																																				
92	54–204 „Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“	2gesch. EKZ	MeB G	H/G (96), F, A, I	12/2017	2007/ 2015	241.090	99.434	99.434	–	■	■	■	100,00	172.034.171,35			48,8	–	8,02	4,06	780	7.239	406	4.653	7	21.081 20.837	51,5 48,5	354.000 342.000	348.000	179.169.075,83 1,23			92		
93	31–101 „Duson Investments Sp. z o.o.“, Warschau Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“	6gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	MeB G	H	2/2013	2003	2.503	14.637	14.637	–	■	■	■	100,00	24.290.888,20	EUR 15.800.000,00		–	–	0,98	6,03	141	837	–	–	–	–	–	41,5 41,5	42.200 43.000	42.600	28.343.380,10 0,19			93	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbaur- / Erbnießbraurecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																				
USA																																				
103	„1000 Main LLC“, Seattle (Washington)		MeB			3/2015								100,00	213.066.144,72	USD 170.000.000,00		—	7,70	3,01	39	7.661	586	2.282	6					158.786.078,88 1,09	XIV	103				
	77002 Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	36gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkdeck	G	B (89), K, H/G, A		3/2015	2003	5.958	77.774	77.774	—	■	■				■	—	39,5	—	—	—	—	—	—	22.321 21.934	41,5 41,5	319.296 315.844	317.570							
104	„140 BW LLC“, Seattle (Washington)		MeB			4/2004								100,00	139.429.858,75	USD 290.000.000,00		—	—	—	—	—	—	—	—					344.963.604,01 2,36		104				
	10005 New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	50gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, 1 Staffelfgeschoss	G	B (97), F, A, H/G, I		4/2004	1967	4.212	113.116	113.116	—	■	■				—	—	12,6	—	—	—	—	—	—	65.634 62.692	38,5 38,5	557.473 559.199	558.336							
105	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington)		MeB			1/2017								100,00	47.854.158,88			—	0,98	2,22	—	982	65	501	6					41.769.887,64 0,29		105				
	98101 Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	G	H		3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	—	■	■				■	47,8	0,0	1,20	2,75	—	1.199	159	589	5	—	53,5 53,5	73.179 73.956	73.567						
106	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington)		MeB			5/2017								100,00	174.982.080,3			—	3,20	2,05	49	3.152	214	1.659	7					186.314.843,90 1,28		106				
	98101 Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“	21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G	B (88), K, H/G, I		6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	—	■	■				■	44,7	0,0	2,55	1,31	—	2.554	333	1.326	6	—	65,5 65,5	295.133 298.585	296.859						
107	„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington)		MeB			3/2015								100,00	213.374.605,93			—	—	—	—	—	—	—	—					— —	IV	107				
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										6.229.803.545,59 42,64										
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										12.291.448.923,73 84,13										

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

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁶ Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

⁷ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum umfirmiert: Umfirmierung von „GARBE LogiLux d33 GmbH“, Hamburg in „UI Kiel L19 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 48).

II Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 62).

III Aufgrund einer noch ausstehenden Realteilung eines Flurstücks kann noch keine Angabe der Grundstücksgröße in m² erfolgen.

IV Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

V Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Europa.

VI Indirekte Beteiligung über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 70).

VII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00106957 %) (siehe Lfd. Nr. 65).

VIII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000043 %) (siehe Lfd. Nr. 65).

IX Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000049 %) (siehe Lfd. Nr. 65).

X Indirekte Beteiligung über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 81).

XI Indirekte Beteiligung über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 85).

XII Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne, fungiert als Treuhänderin für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet. EUR 155.924.191,83 des Gesellschaftskapitals werden treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ gehalten.

XIII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 65).

XIV Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 107).

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-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–IV)
Ankäufe / Gründungen								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
76	„Nisa s.r.l.“, Mailand Rimini, „Le Befane“ (Arrondierung)	— 2gesch. EKZ, Parkhaus	— Handel / Gastronomie	— 12/2021	— 35.401	— 1,8	100,00	I
86	„UIR Hotel Sagrada Familia S.L.U.“, Madrid Barcelona, „Radisson Blu 1882 Hotel, Barcelona Sagrada Familia“	— 6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	— Hotel	— 1/2022 2/2022	— 8.262	— 73,5	100,00	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung								
98	„6627 West Boynton LLC“, Seattle Boynton Beach, „Fountains of Boynton“	— 1gesch. Einkaufszentrum	— Handel / Gastronomie	— 12/2021	— 16.258	— 70,0	100,00	
99	„65 Oak Street LLC“, Seattle Chicago, „65 Oak Street“	— 2–4 gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	— Handel / Gastronomie	— 10/2021	— 2.714	— 103,2	100,00	II
102	„444 NE 7th Street LLC“, Seattle Fort Lauderdale, „EON Squared“	— 12gesch. Wohn- und Geschäftsgebäude, Parkhaus	— Wohnen	— 11/2021 12/2021	— 23.428	— 114,2	100,00	
Verkäufe / Auflösungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
	München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	Handel / Gastronomie	11/2021	23.729	90,7		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung								
	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg	—	—	12/2021	—	—	50,00	III/IV

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Arrondierung (Zukauf) von 29,70% Miteigentumsanteilen an den Mall- und Allgemeinflächen zu der bereits im Bestand befindlichen Immobilie.

II Die Gründung der Gesellschaft erfolgte im September 2021 in den USA ohne Einzahlung von Kapital. Erst mit Anzahlung des Kaufpreises Anfang Oktober 2021, und damit im neuen Fondsgeschäftsjahr, erfolgten die Einzahlung von Kapital und der Ausweis der Gesellschaft in der Vermögensaufstellung Teil I.

III Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 1.1.2022 als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt.

IV Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	12.291.448.923,73	84,13

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 31.3.2022)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				728.696.013,89	4,99
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	3.360,22	6.932,02	29.910,0	1.325.310.460,53	9,07
Zwischensumme				2.054.006.474,42	14,06

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2022 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	40.518.013,24		106.743.227,31	0,73
davon Betriebskostenvorlagen		84.643.770,44		
davon Mietforderungen		11.454.665,21		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.036.641.641,88		1.824.704.316,85	12,49
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	531.285,80		930.694,18	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			105.854.022,14	0,72
• bei Immobilien		55.933.237,20		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	35.427.628,19	49.920.784,94		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.832.564,49		72.903.683,90	0,51
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		17.601.372,65		
davon aus Sicherungsgeschäften		2.707.125,11		
davon Steuererstattungsansprüche an Finanzbehörden		2.149.050,23		
davon Vorlaufkosten für Immobilienankäufe		1.027.610,29		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		414.051,42		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-886.388.998,15		-1.031.160.098,15	-7,06
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-21.671.023,28	-0,15
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-57.950.131,07		-126.550.713,43	-0,87
davon Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen		-84.692.922,76		
davon Vorauszahlungen von Mieten		-17.144.648,87		
davon Verbindlichkeiten aus Barkautionen		-9.794.507,77		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.268.863,13		-152.368.105,03	-1,04
davon aus Sicherungsgeschäften		-143.870.051,89		
davon aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden		-4.219.428,09		
davon aus Anteilumsatz		-2.807.551,27		
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-328.500.249,30		-515.875.829,30	-3,54
davon für Capital Gains Tax		-453.333.858,86		
davon für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-14.732.337,79		
davon für Instandhaltung		-12.785.451,25		
Zwischensumme			263.510.175,19	1,81
Fondsvermögen (netto)			14.608.965.573,34	100,00
Anteilwert (EUR)				54,22
Umlaufende Anteile (Stück)				269.461.389



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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	229.000.000,00	145.508.154,62	153.946.499,69	-8.438.345,07
CHF	67.000.000,00	62.741.165,35	65.515.220,23	-2.774.054,88
GBP	605.000.000,00	705.794.910,72	706.158.048,53	-363.137,81
JPY	28.050.000.000,00	214.516.647,89	207.504.157,32	7.012.490,57
SEK	1.200.000.000,00	117.544.790,37	115.404.216,82	2.140.573,55
USD	3.506.500.000,00	2.990.550.199,55	3.114.396.405,15	-123.846.205,60
Sicherungsgeschäfte gesamt		4.236.655.868,50	4.362.924.547,74	-126.268.679,24

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	3.634.229,60	123.943.480,12
Non-Deliverable Forwards	–	–
Summe	3.634.229,60	123.943.480,12

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	40.000.000,00	324.874,17	-200.722,87	525.597,04
JPY	9.700.000.000,00	2.437.788,67	2.021.753,41	416.035,26
SEK	300.000.000,00	231.502,34	317.612,29	-86.109,95
USD	60.000.000,00	640.064,42	0,00	640.064,42
Summe		3.634.229,60	2.138.642,83	1.495.586,77

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	90.000.000,00	-1.415.573,81	-792.748,04	-622.825,77
CHF	30.000.000,00	-1.461.400,33	-13.305,81	-1.448.094,52
GBP	380.000.000,00	-24.100.431,53	-7.755.679,31	-16.344.752,22
JPY	2.950.000.000,00	-368.012,17	123.090,54	-491.102,71
SEK	300.000.000,00	-756.320,71	-341.122,49	-415.198,22
USD	1.719.000.000,00	-95.841.741,57	-29.331.406,77	-66.510.334,80
Summe		-123.943.480,12	-38.111.171,88	-85.832.308,24

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland Public Limited	199.435.036,36
BNP Paribas S.A.	367.084.284,00
Crédit Agricole Corporate & Investment Bank	135.162.979,56
Deutsche Bank AG	1.404.499.029,54
DZ BANK AG	94.224.267,44
Goldman Sachs International	806.808.806,76
J.P. Morgan Securities plc	29.219.261,34
Landesbank Baden-Württemberg	138.107.280,73
Merrill Lynch International Bank Ltd.	488.435.701,26
Morgan Stanley & Co. International plc	207.563.257,89
NatWest Markets N.V.	360.066.740,34
UBS AG	132.317.902,52

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	11.670.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	54,22
Umlaufende Anteile (Stück)	269.461.389

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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







III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 133,610 Mio.
(Stand: 31.12.2021)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 18.761 Mio.
(Stand: 31.12.2021)

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
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

Jens Wilhelm,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

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

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

Bestandsbewerter

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

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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

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

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Dipl.-Kaufmann /
Dipl.-Sachverständiger Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn

Dipl.-Oec. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH Co. & KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Ing. Florian Dietrich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Riedstadt
Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach

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

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart

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

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 31.1.2022)

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 31.1.2022)

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt
(bis 31.1.2022)



„Granite Park VII“, Plano



„Fountains of Boynton“, Boynton Beach



2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Europa

„Urban Environment House“, Helsinki



„Uarda 6“, Solna



„TST Dortmund II, Gneisenauallee“, Dortmund



„5 Hanover Quay“, Dublin



„The Copyright Building“, London



Wittevrouwen 1, Almere





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Australien	1	Mexiko	1
Belgien	2	Niederlande	7
Deutschland	35	Österreich	5
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	8	Schweden	1
Großbritannien	5	Schweiz	1
Irland	3	Spanien	3
Italien	2	Türkei	1
Japan	2	USA	16
Luxemburg	2		

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

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

www.union-investment.de/realestate

000255 05.22 / 100