

Unimmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31.3.2022

Unimmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum	31.3.2022		31.3.2021	
Fondsvermögen (netto)	EUR	15.358,0 Mio.	EUR	14.127,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	12.935,6 Mio.	EUR	11.481,0 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	8.083,9 Mio.	EUR	7.242,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	4.851,7 Mio.	EUR	4.238,2 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		60		57
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		33 ³		35 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	2.048,9 Mio.	EUR	1.763,3 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.965,6 Mio.	EUR	3.098,7 Mio.
Freie Liquidität	EUR	916,6 Mio.	EUR	1.335,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3,9%		2,4%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		95,9%		96,0%
Ausgabepreis	EUR	99,05	EUR	97,74
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	94,33	EUR	93,09
Renditekennzahlen⁶				
Bruttoertrag ⁷		4,6%		4,4%
Nettoertrag ⁷		3,6%		3,4%
Wertveränderungen ⁷		1,8%		0,3%
Liquidität		-1,1%		0,6%
Anlageerfolg ⁸		2,6%		1,7%
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁹		9		12
Verkäufe ⁹		1		1
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	1.031,5 Mio.	EUR	788,2 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁰		0,93%		0,93%
Ausschüttungsstichtag		15.6.2022		10.6.2021
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,15	EUR	1,15
Anlageerfolg je Anteil	EUR	2,39	EUR	1,56
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸		2,6% p. a.		2,7% p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ¹¹	EUR	0,4600	EUR	0,4600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹¹	EUR	0,1150	EUR	0,1150

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

⁴ Davon zwölf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁶ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2021 / 2022 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 20.

⁷ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁸ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁹ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 57. Inklusive Gründung / Auflösung von Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

¹¹ Einzelheiten ab Seite 82 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht¹

des Unilmmo: Deutschland
zum 31. März 2022

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	10
1 Tätigkeitsbericht	10
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	10
1.2 Portfoliostrategie	12
1.3 Immobilienaktivitäten	14
1.4 Fondsvermögen (netto)	18
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	19
1.6 Renditekennzahlen	20
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	22
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	26
1.9 Portfoliostruktur Kredite	27
1.10 Devisenkursicherung	27
1.11 Risikobericht	30
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	33
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	34
3.1 Vermögensübersicht / Zusammen- gefasste Vermögensaufstellung	34
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	38
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	57
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	58
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	61
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	62
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	66
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	67
8 Anhang	69
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	78
III Sonstiges	82
1 Steuerliche Hinweise	82
2 Organe und Abschlussprüfer	88
3 Investitionsstandorte	91



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

Fotos in diesem Bericht:
Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43 / 51, rue de
Londres, „Grand Central“ (Frankreich)

¹ Zeitraum 1.4.2021 – 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

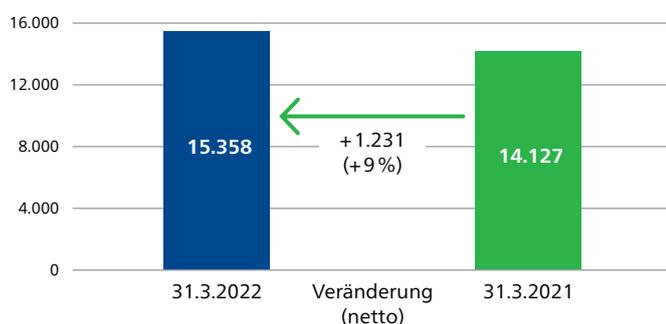
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2021 – 3 / 2022	2,6
4 / 2020 – 3 / 2021	1,7

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Freie Liquidität	916,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	6,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	87
Anzahl Ländermärkte (inkl. Deutschland)	13
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2021 / 2022 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt unser Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Der hohe Netto-Mittelzufluss sowie die positive Entwicklung des Fondsvermögens belegen die Attraktivität des für die Zukunft gut aufgestellten Unilmmo: Deutschland.

Aufgrund seiner guten Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen des deutschen und europäischen Immobilienmarktes zu partizipieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 / 2022 weist das Portfolio mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die europäischen Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Die Vermietungsquote soll durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds im kommenden Geschäftsjahr weiterhin 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 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 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.

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 Privatreisen wieder zu.

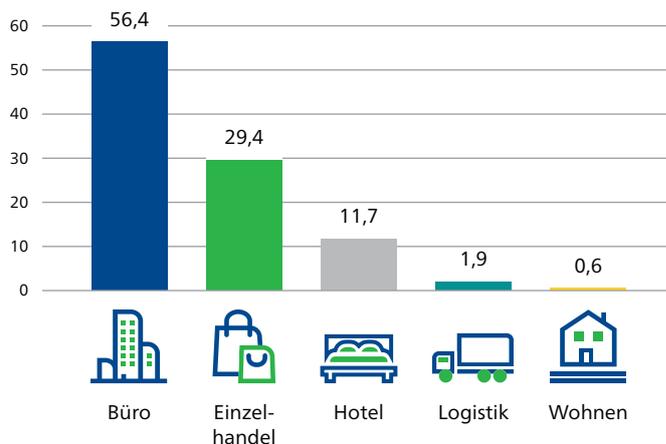
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	5
Hotel	1
Kfz	1
Wohnen	1
Gesamt	8
Gesamtinvestition in Mio. EUR	1.043,4

Verkäufe	Anzahl
Büro	1
Verkaufspreis in Mio. EUR	73,1

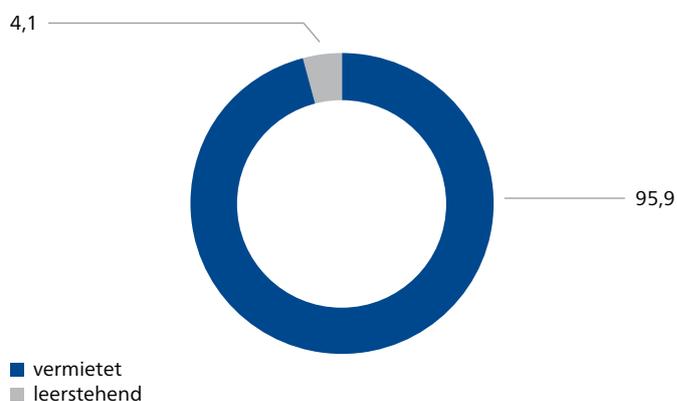
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründung / Auflösung von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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-Durchdringungsrate 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: Deutschland hat diese Phase der erhöhten Unsicherheit bisher mit einer positiven Wertentwicklung überstanden. Es ist davon auszugehen, dass der Fonds aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades auch künftig eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 / 2022 werden wir Sie im Folgenden detailliert 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 Anleihemärkten 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 Kattowitz 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 Juni 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack





II Jahresbericht

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

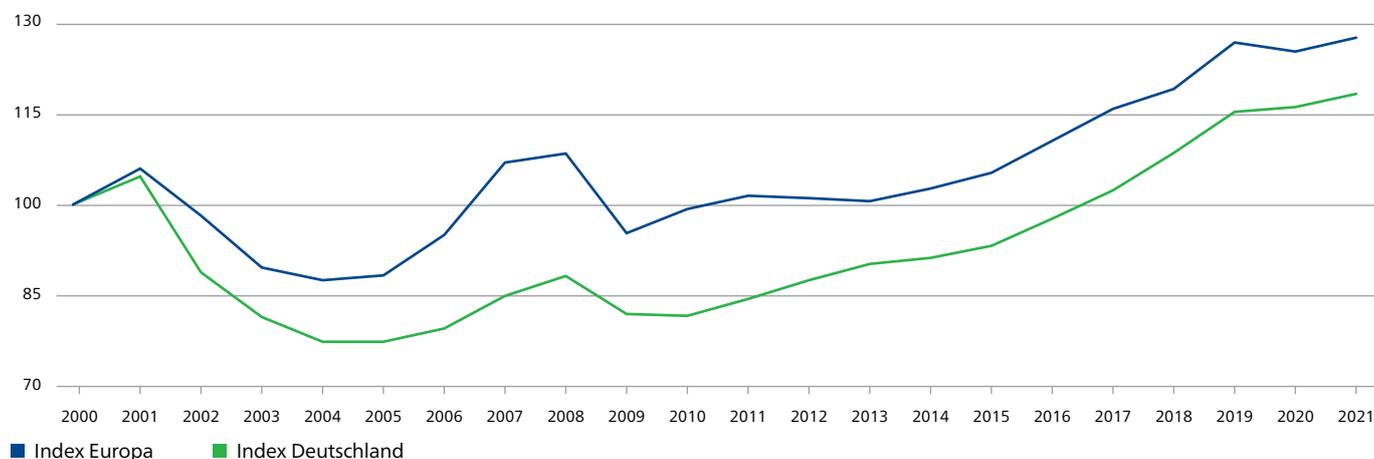
In den meisten europäischen Ländern endeten die schwerwiegendsten coronabedingten Beschränkungen in den ersten Monaten des Jahres 2021. Vor diesem Hintergrund stieg auch die Büroflächennachfrage auf den europäischen Vermietungsmärkten wieder spürbar an. Zum Jahresende lag die Vermietungsleistung im Durchschnitt 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, 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 Lebensmittel-einzelhandel, 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.

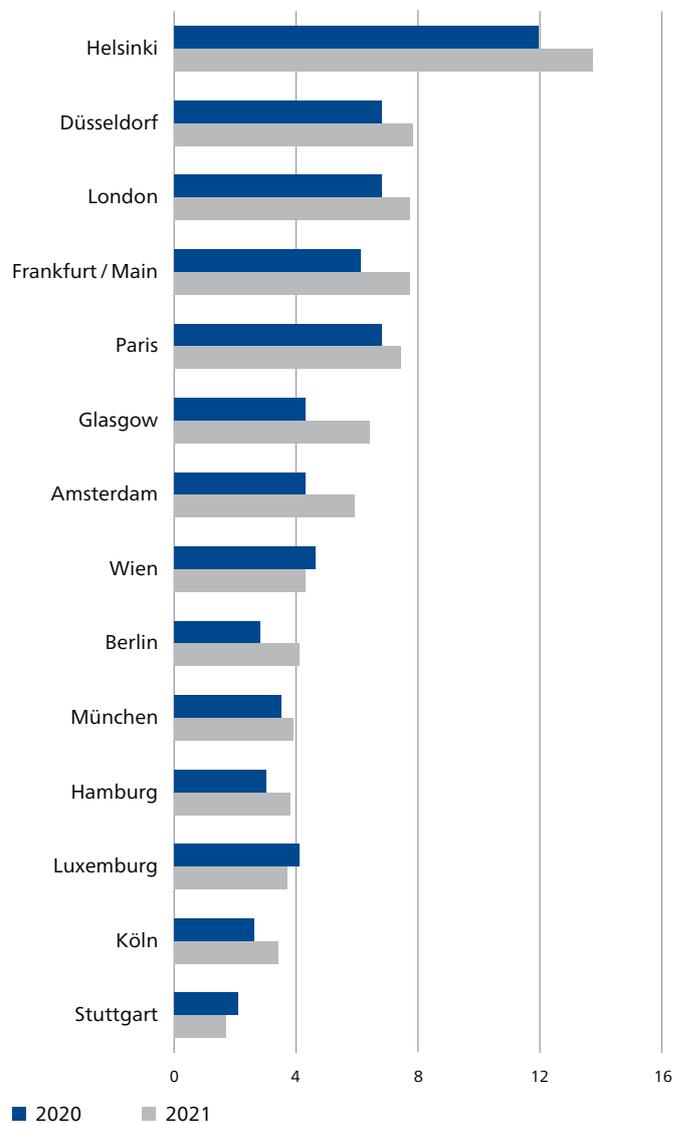
Die Auswirkungen der Coronakrise waren auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten deutlich spürbar. Vor dem Hintergrund der Lockdowns gaben die Spitzenmieten in allen großen Metropolen im ersten Quartal 2021 leicht nach, zeigten sich dann aber im weiteren Jahresverlauf stabil. Profitiert von der Pandemie 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 UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

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 %.

Ausblick

Trotz der Coronakrise zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2021 vielerorts stabil. Vor dem Hintergrund der Impffortschritte, 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. Bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2021 erhöhten sich die Inflationserwartungen durch die Aussicht auf umfangreiche US-Konjunkturprogramme sowie Fortschritte bei der Corona-Bekämpfung. 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, bevor sie im März 2022 mit einer ersten Zinserhöhung um 0,25 % schließlich ein klares Signal für den Beginn des Zinserhöhungszyklus sendete. Die Beendigung der Anleihekäufe 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 1,7 % auf 2,3 %. Am Gesamtmarkt kam es gemessen am JP Morgan US Global Bond Index im Berichtsjahr zu Einbußen in Höhe von 3,2 %.

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, dass in der Corona-Pandemie aufgelegte Notfall-Anleihekaufprogramm PEPP im dritten Quartal 2022 einzustellen. Die Renditeentwicklung verlief in den Periphe-

rieländern parallel zu den Bundesanleihen. Staatsanleihen aus dem Euro-Raum verloren gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index 6,4 %.

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 5,6 %.

1.2 Portfoliostrategie

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

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von Projektentwicklungen sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Kern-europa. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird die Nutzungsart Wohnen in ausgewählten Ländermärkten aufgebaut. Der Ausbau der Nutzungsart Logistik ist bei Vorliegen attraktiver Ankaufsoportunitäten möglich. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotels und Einzelhandelsimmobilien vor.

Bei allen Immobilienakquisitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

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



1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können den Tabellen „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 57) sowie „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 15) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell sieben Immobilienentwicklungen im Bestand, zwei in Deutschland und fünf im europäischen Ausland. Die Projekte verteilen sich auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen und Hotel. Unter anderem entsteht im Nordwesten Dublins (Irland), rund fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, das „8th Lock“, ein Ensemble aus fünf Wohngebäuden. In Helsinki (Finnland) wird der 24-geschossige Wohnturm „Hyperion“ gebaut. Er liegt im Wohnteilmarkt Vuosaari, der von seiner Nähe zum Meer sowie zu Natur- und Erholungsgebieten profitiert. Mit der Quartiersentwicklung „The Pulse“ entstehen an der Amsterdamer Südachse, dem wichtigsten Büromarkt der Niederlande, ein Büro- und ein Wohnturm sowie ein verbindender, gemischt genutzter Sockelbau.

Ankäufe

Der Unilmmo: Deutschland hat seine strategische Position in den europäischen Wohnimmobilienmärkten durch den Erwerb einer Wohnprojektentwicklung im Berichtszeitraum weiter ausgebaut. Zudem wurde der Immobilienbestand um drei Bürogebäude, ein Hotel und eine Quartiersentwicklung (aktuell bestehend aus zwei Bürogebäuden und einem Parkhaus) erweitert. So wurde unter anderem im Herzen der Innenstadt von Paris (Frankreich), einem der engsten Mietmärkte Europas, ein Trophy-Bürogebäude gekauft. Zusammen mit dem Unilmmo: Europa wurde zudem ein Bürokomplex im Münchener Werksviertel erworben, der im Rahmen einer umfassenden Modernisierung zu einem mo-

dernen Campus umgebaut werden soll. Der Schwerpunkt wird dabei auf nachhaltigen Büroflächen liegen, die den Anforderungen neuer Arbeitsweisen an Flexibilität und Effizienz gerecht werden. In London (Großbritannien) erweiterte der Erwerb eines Aparthotels der Marke „Wilde by Staycity Aldgate East London“ das Hotel-Portfolio im Longstay-Bereich.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurde ein Business Center im finnischen Espoo veräußert.

Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist die Stabilisierung der Vermietungsquote auf dem gegenwärtig hohen Niveau bzw. eine weitere Steigerung. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Objekte wird die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios sichergestellt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Lodz, „Manufaktura“	30.842
Hamburg, „EMPORIO“	22.298
Posen, „Maraton“	11.853
Saragossa, „Puerto Venecia“	9.047
Berlin, „ALEXA“	8.411
Weitere Vermietungserfolge	129.046
Gesamt	211.497

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Amsterdam, „AMST“ ²	Wohnen	7/2020	Q1/2023
Köln, „Schildergasse“ ²	Büro	2/2022	Q1/2024
Stuttgart, „DOC I & DOC II“ ²	Büro	11/2021	Q4/2023
Stuttgart, „Project Lighthouse“ ²	Hotel	4/2021	Q2/2022
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

² Projekt.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
7	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	28gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	3/2019	145,1		Q3/2022	
49	Amsterdam, „The Pulse“	Gebäudeensemble bestehend aus 8gesch. Einzelhandelsgebäude, 27gesch. Büroturm u. 25gesch. Wohnturm, Tiefgarage	Büro	8/2021	182,5		Q4/2024	
51	Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“	15–16gesch. Hotelgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss, 1 Untergeschoss	Hotel	7/2019	69,9		Q2/2022	
64	Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	25gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage	Büro	6/2018	134,5	94,90	Q4/2023	I
78	Helsinki, „Hyperion“	24gesch. Wohngebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	Wohnen	3/2021	21,9	100,00	Q3/2023	I
83a)	Dublin, „2 Grand Parade“	Gebäudekomplex bestehend aus 8gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	1/2020	56,3	100,00	Q1/2023	I
83b)	Dublin, „8th Lock“	Gebäudekomplex bestehend aus 5 Gebäudeteilen mit jeweils 4–13gesch. Wohn- und Gastronomiegebäuden, Tiefgarage	Wohnen	4/2021	54,4	100,00	Q2/2025	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

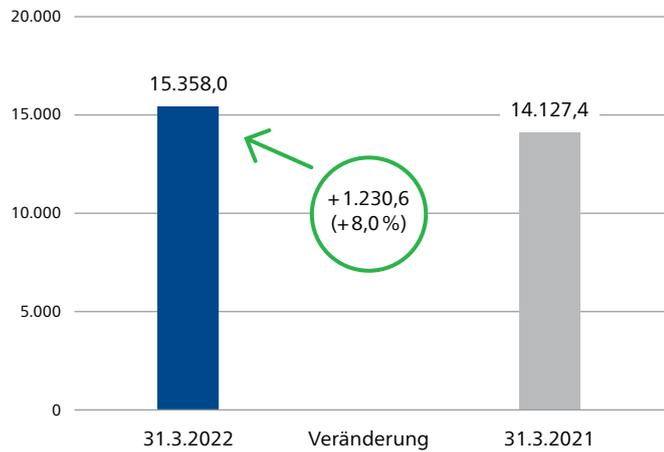
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.



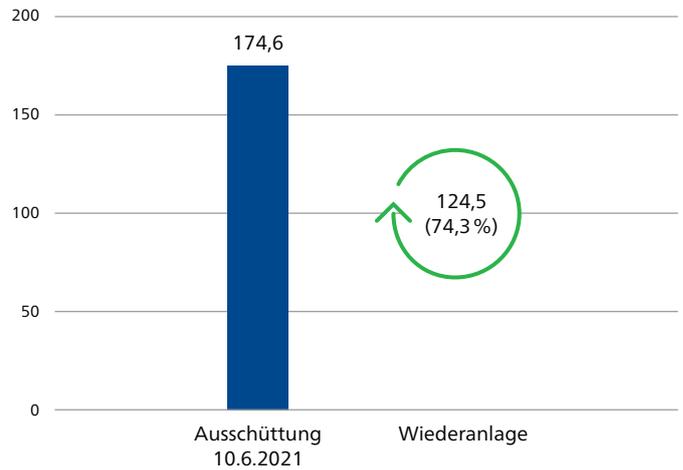


1.4 Fondsvermögen (netto)

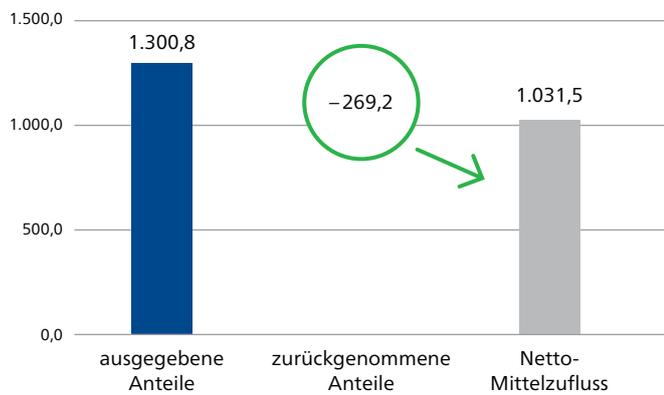
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



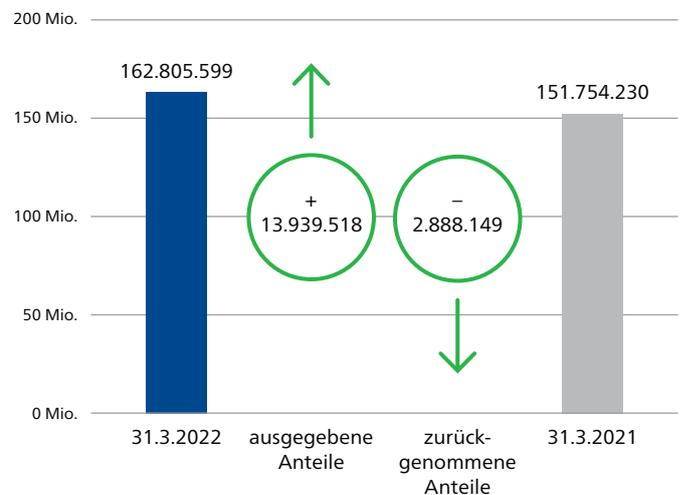
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



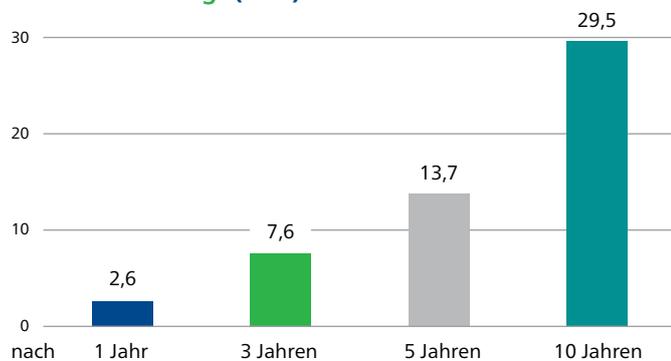
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Bei der Berechnung der Rendite wird von den Anteilwerten am Anfang und zum Schluss des Geschäftsjahres ausgegangen und dabei die Wiederanlage der Ertragsausschüttung einbezogen.

Wertentwicklung¹ (in %)

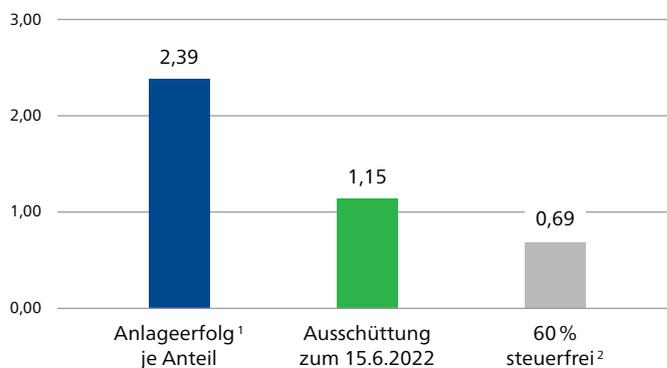


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.765,5 %.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Anlageerfolg 12 Monate (in %)	2,6
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	2,39
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,15
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,15
Tag der Endausschüttung	15.6.2022

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



¹ Zwölf-Monats-Erfolg gemäß Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britan-nien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Sons-tiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien										
Bruttoertrag	4,6	4,9	5,0	3,0	3,5	3,2	4,8	6,5	5,1	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,9	-0,5	-0,5	-0,1	-0,8	-0,7	-1,9	-0,5	-1,0
Nettoertrag	3,3	4,0	4,5	2,5	3,4	2,4	4,1	4,6	4,6	3,6
Wertveränderungen	1,9	0,6	3,8	2,1	-0,4	1,3	-0,1	-1,8	1,1	1,8
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,6	-0,4	-2,2	-0,3	-0,1	-0,4	0,1	-0,3
Latente Steuern	-0,5	0,0	-1,6	0,0	-0,1	-0,6	0,0	0,2	0,2	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,6	4,4	6,1	4,1	0,7	2,8	3,9	2,6	6,0	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,6	4,4	6,1	4,2	0,7	3,0	3,9	2,6	6,3	4,7
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,6	4,4	6,1	3,7	0,7	3,0	3,9	2,6	6,2	4,6
II. Liquidität										-1,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten										3,5
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)										2,6

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Irland	Niederlande
Direkt gehaltene Immobilien	5.107.459.295	—	783.280.909	548.091.014	146.596.699	253.329.859
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.640.373.206	254.677.718	702.167.336	195.904.260	108.324.790	147.150.838
Immobilien gesamt	6.747.832.501	254.677.718	1.485.448.245	743.995.274	254.921.489	400.480.697
Liquidität	2.657.904.697	21.996.633	22.585.116	-7.526.190	34.083.183	6.748.184
Kreditvolumen	-62.004.200	—	—	-82.669.951	—	-70.900.000
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	9.343.732.997	276.674.351	1.508.033.361	653.799.133	289.004.672	336.328.881

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2022	2021	2020	2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,6	4,4	5,2	5,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-1,0	-1,2	-1,3
Nettoertrag	3,6	3,4	4,0	4,1
Wertveränderungen	1,8	0,3	2,2	1,5
Ertragsteuern	-0,3	-0,1	-0,3	0,0
Latente Steuern	-0,5	-0,3	-0,2	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,6	3,3	5,6	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7	3,3	5,7	5,0
Währungsänderung	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,6	3,3	5,6	4,9
II. Liquidität	-1,1	0,6	-0,7	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,5	2,6	4,0	3,7
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,6	1,7	3,1	2,8

Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
—	623.883.093	8.091.389	7.470.732.257
282.819.841	—	1.201.801.280	4.533.219.269
282.819.841	623.883.093	1.209.892.669	12.003.951.526
4.894.891	31.592.500	102.480.846	2.874.759.860
—	—	-81.237.373	-296.811.524
287.714.733	655.475.593	1.231.136.141	14.581.899.863

Erläuterungen zur Renditeberechnung

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für das abgelaufene Geschäftsjahr des Gesamtfonds unter Zugrundelegung des Muster-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 20) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2022. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

Zur Renditeermittlung der im Fonds gehaltenen Liquidität werden die erzielten Erträge und Wertveränderungen aus Liquiditätsanlagen zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand ins Verhältnis gesetzt.

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 4,6 % (Vorjahr: 4,4 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,6 % (Vorjahr: 3,4 %).

Ertragsteuern und Bildungen von Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um -0,8 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,6 Prozentpunkte).

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von 0,0 % (Vorjahr: -0,1 %).

Die Immobiliengesamrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 4,6 % (Vorjahr: 3,3 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt -1,1 % (Vorjahr: 0,6 %) und hat somit einen negativen Einfluss auf die Fondsrendite.

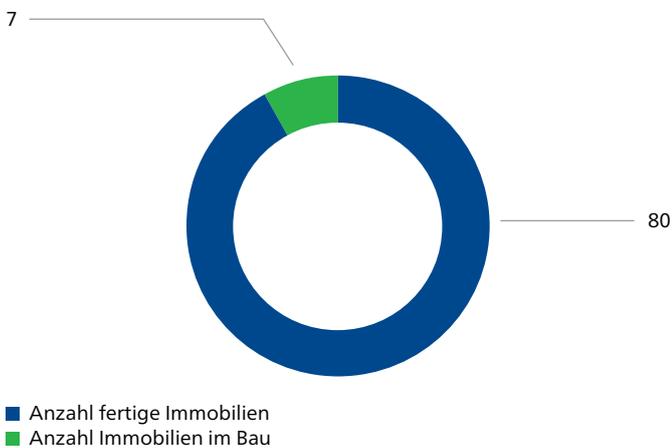
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,6 % gegenüber einer Fondsrendite von 1,7 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.214.035
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	95,9

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand

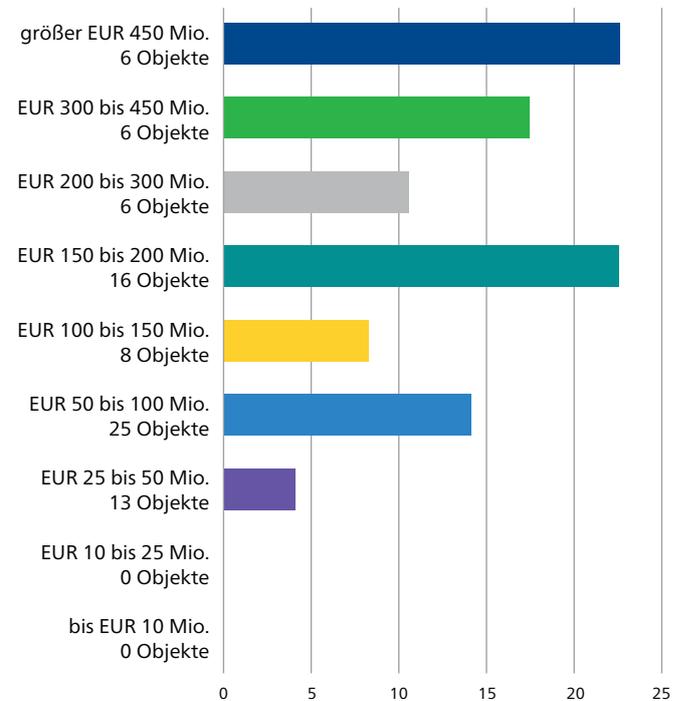


Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	153,5
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.545,5

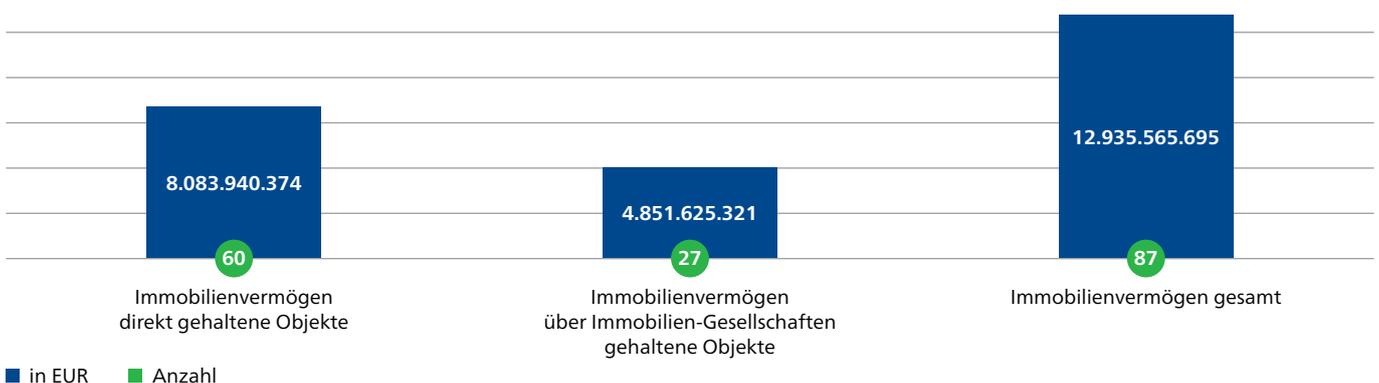
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)

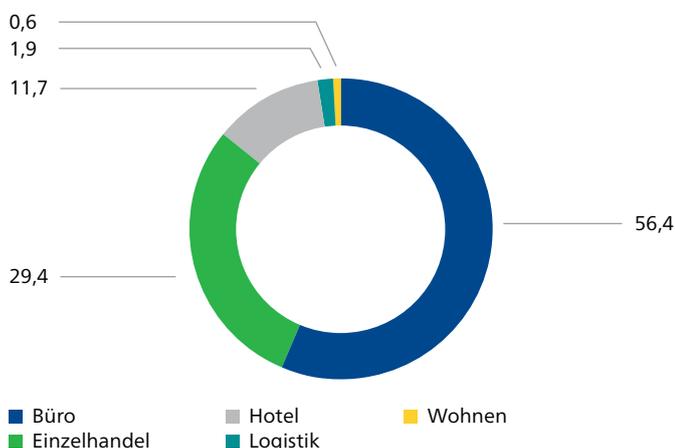


¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



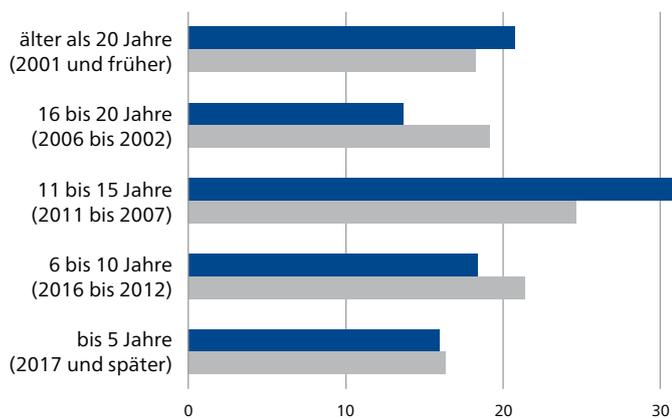
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	7.301,8 Mio.
Einzelhandel	3.803,2 Mio.
Hotel	1.514,3 Mio.
Logistik	239,9 Mio.
Wohnen	76,4 Mio.
Gesamt	12.935,6 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).

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

Lodz, „Manufaktura“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Schaffung von neuer Lagerfläche im UG von Gebäude 9 um 867 m².

Amsterdam, „5 Keizers“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Umnutzung von All-gemeinfläche zu Bürofläche um 165 m².

Wien, „Rund Vier“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Schaffung von neuer Nutzfläche (Dachterrasse) um 191 m².

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.506,3	11,6
Hamburg	1.486,7	11,5
München	2.364,0	18,3
Rhein-Main	278,3	2,2
Rhein-Ruhr	381,4	2,9
Stuttgart	283,9	2,2
Sonstige deutsche Städte	746,6	5,8
Deutschland gesamt	7.047,1	54,5
Belgien	67,6	0,5
Finnland	259,0	2,0
Frankreich	1.747,0	13,5
Großbritannien	865,8	6,7
Irland	282,8	2,2
Luxemburg	157,5	1,2
Niederlande	480,9	3,7
Österreich	288,6	2,2
Polen	662,2	5,1
Schweden	274,9	2,1
Spanien	226,3	1,8
Tschechien	576,0	4,5
Ausland gesamt	5.888,4	45,4
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	12.935,6	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	33,6	78,7	90,5	66,7	82,6	26,4	39,0	45,7
Handel / Gastronomie	35,3	4,5	1,7	1,0	4,2	60,3	48,2	31,1
Hotel	17,4	10,6	7,0	24,5	–	5,2	6,0	12,9
Kfz	4,6	2,0	0,5	2,4	8,7	1,9	4,3	3,8
Industrie (Lager, Hallen) ²	5,7	0,7	0,1	1,6	3,1	0,5	0,9	3,4
Wohnen	1,3	2,6	–	–	–	–	–	1,0
Freizeit	0,6	–	–	–	–	5,2	0,3	0,8
Andere	1,4	1,0	0,2	3,8	1,4	0,6	1,3	1,3

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote								
Handel / Gastronomie	6,9	14,0	0,0	0,0	3,3	2,5	4,5	5,8
Industrie (Lager, Hallen) ³	3,9	21,9	7,8	23,0	19,1	27,6	19,7	5,8
Freizeit	9,5	–	–	–	–	0,0	0,0	4,2
Kfz	1,8	8,7	17,9	0,0	6,0	4,7	9,2	4,0
Büro	3,0	6,6	1,1	6,4	4,9	1,9	2,5	3,6
Wohnen	1,3	8,3	–	–	–	–	–	3,4
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	–	0,0	0,0	0,0
Andere	4,9	0,0	0,9	12,1	1,1	0,0	38,2	9,4
Vermietungsquote	96,0	93,6	98,9	94,8	94,7	97,8	95,8	95,9

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	7.047.134.874	258.981.373	1.746.989.761	865.834.768
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	344.624.272	9.770.112	71.422.576	43.997.036
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	248.761.700	5.000.000	72.509.299	22.084.391
Sonstige positive Wertveränderungen	283.579.513	20.198.799	44.259.833	20.934
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–85.000.000	–12.985.713	–23.300.000	–632.378
Sonstige negative Wertveränderungen	–43.646.341	–320.000	–8.345.446	–10.193.782
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	163.761.700	–7.985.713	49.209.299	21.452.014
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	239.933.171	19.878.799	35.914.388	–10.172.848

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,6	0,0	—	0,1	0,1	0,2	0,1
2022	5,0	14,7	0,2	—	7,8	10,8	11,2	7,2
2023	16,5	16,7	1,9	13,1	15,9	6,8	7,6	13,4
2024	13,1	7,5	11,9	9,0	34,6	10,9	11,7	12,5
2025	8,8	10,6	3,8	—	18,2	15,3	10,0	9,4
2026	7,7	6,9	4,2	—	11,2	21,4	9,4	8,6
2027	7,2	21,1	1,7	9,5	3,1	11,8	8,7	9,1
2028	4,4	3,2	—	—	3,9	9,4	8,0	4,7
2029	4,3	—	1,9	—	1,1	3,5	0,5	2,8
2030	7,9	0,0	5,4	42,7	2,6	0,4	11,0	7,3
2031	6,0	0,1	0,6	—	0,2	1,4	0,1	3,4
2032+	19,0	18,7	68,4	25,7	1,4	8,3	21,7	21,6

¹ Jahresnettomiettertrag.

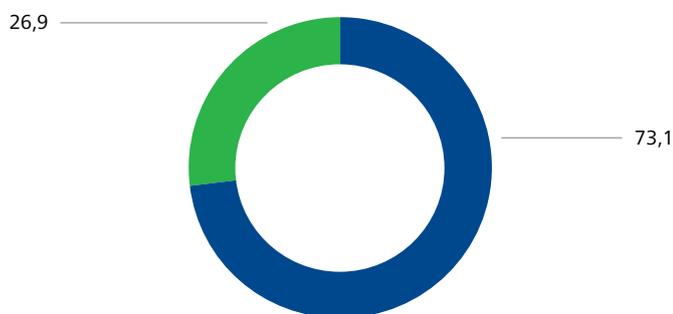
Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
282.769.656	480.922.884	288.557.675	662.150.000	1.302.224.704	12.935.565.695
14.393.875	22.162.007	15.330.050	43.198.185	71.154.006	636.052.119
1.000.000	—	4.450.000	—	59.927.045	413.732.436
—	—	14.182.304	1.695.961	99.287.093	463.224.435
—	–500.000	—	–10.150.000	–33.849.964	–166.418.055
–2.031.700	—	–24.572	–590.451	—	–65.152.291
1.000.000	–500.000	4.450.000	–10.150.000	26.077.081	247.314.381
–2.031.700	—	14.157.732	1.105.510	99.287.093	398.072.144

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2021 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.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)

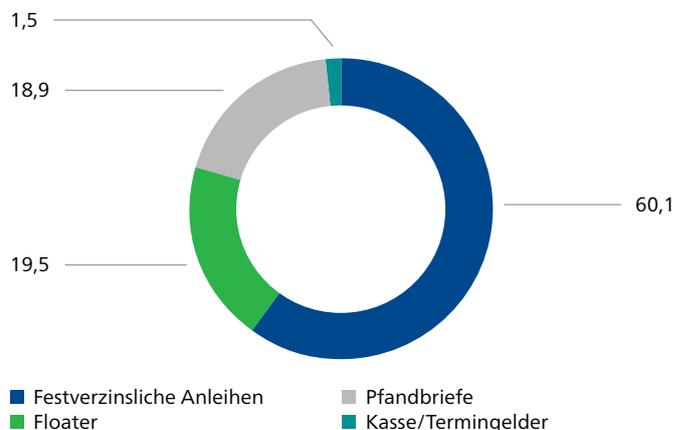


100 % = EUR 2.965,6 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 19,3 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 15.358,0 Mio.

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	796,32	—	-0,47 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.169,25	-1,34 %	—

¹ Performance seit 1.4.2021 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

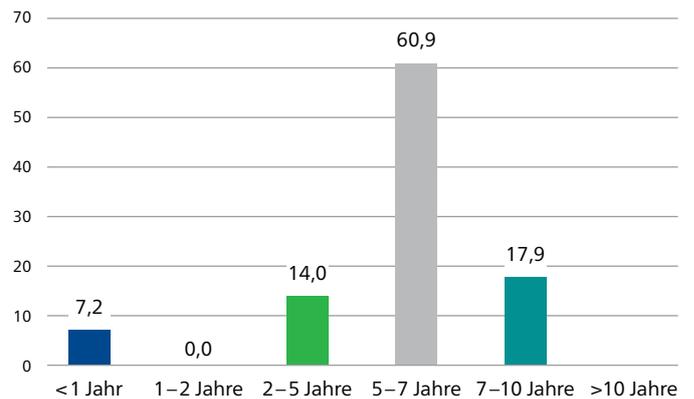
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	70.177	0,5
EUR-Kredite (Inland)	243.545	1,9
GBP-Kredite ²	187.440	1,4
Summe³	501.162	3,9

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 178.922, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
GBP	15.412,43	0,10
PLN	59.192,78	0,39
SEK	7.438,05	0,05





1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des 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: Deutschland geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Invest-

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar. Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. 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 Logistikkimmobilien 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 kriegsrische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirt-

schaftlichen 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 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	8.083,9	7.242,8	6.658,4	6.644,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	3.816,9	3.260,5	3.055,6	2.731,8
Liquiditätsanlagen	2.965,6	3.098,7	3.242,0	3.062,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1.289,7	1.201,0	1.093,8	1.272,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	798,1	675,5	641,6	715,3
Fondsvermögen (netto)	15.358,0	14.127,4	13.408,2	12.995,4
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	162,8	151,8	143,2	139,9
Anteilwert (EUR)	94,33	93,09	93,63	92,90
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,15	1,15	2,10	2,10
Tag der Ausschüttung	15.6.2022	10.6.2021	10.6.2020	13.6.2019

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 38–47)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	540.838.068,18	7.536.965.957,09		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	149.411.872,26		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	69.906.737,59	397.562.544,67		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	610.744.805,77		8.083.940.374,02	52,64
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 46–55)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	295.704.667,51	3.424.583.709,62		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	392.275.408,57		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	295.704.667,51		3.816.859.118,19	24,86
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 26, 58)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	71.711.695,97	796.315.676,08		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	2.169.253.166,48		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	71.711.695,97		2.965.568.842,56	19,31
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 59)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	26.436.350,92	121.172.165,66		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	104.034.451,50	830.707.743,23		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–	813.292,46		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	92.711.174,08 19.004.472,15 18.426.503,14	111.715.646,23		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	5.544.139,06	225.256.614,37		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	154.441.444,62		1.289.665.461,95	8,39
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.156.033.796,72	105,21

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Verbindlichkeiten aus (s. Seite 26–27, 59)				
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–65.518.465,91	–206.418.465,91		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–235.906,91	–6.376.826,62		
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–32.935.072,52	–125.604.167,84		
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–6.425.339,68	–21.639.046,56		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–105.114.785,02	–360.038.506,93		–2,34
II.	Rückstellungen (s. Seite 59) (davon in Fremdwährung)	6.968.575,40	–438.044.118,93		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	6.968.575,40	–438.044.118,93		–2,86
	Summe Schulden I.–II.		–798.082.625,86		–5,21
C	Fondsvermögen (netto)		15.357.951.170,86		100,00

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

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2022 ¹			
Britisches Pfund	GBP 0,8448	Schwedische Krone	SEK 10,3682
Polnischer Zloty	PLN 4,6352		

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

Erläuterungen zur zusammen- gefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg durch den Kauf von drei Objekten, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von zwei 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 Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 57 bzw. Seite 38 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 997,9 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 997,2 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbind-

lichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität und EUR 53,8 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 916,6 Mio. und entspricht damit 6,0 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

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 Währungskursschwän-

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



3.2 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		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴⁾	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵⁾	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶⁾		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																								
Deutschland																																								
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G		B (67), H/G, H, K, A, I, F	8/2012	1998	3.491	21.671	21.671	–	■	■				■	–	0,2	6,0	6,75	5,60	5.430	1.322	679	226	–	5.888	5.379	5.925 5.845	46,0 46,0	164.000 158.000	161.000	161.000.000,00 1,05					1	
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	G		H	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	–	■	■					–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	48,5 47,5	186.000 189.000	187.500	187.500.000,00 1,22					2
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G		H (42), B (31), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■				■	–	3,6	10,4	–	–	–	–	–	–	–	14.984	19.868	20.278 19.825	58,0 58,0	430.000 437.000	433.500	433.500.000,00 2,82					3	
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	G		H (99), K	9/1992	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	–	■	■					–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	54,0 54,0	26.800 26.700	26.750	26.750.000,00 0,17					4	
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	G		H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	–	■	■				■	–	0,0	–	7,61	7,25	6.153	1.457	767	2.619	4	–	–	–	47,0 47,0	104.000 103.000	103.500	103.500.000,00 0,67					5	
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G		B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	–	■	■				■	–	0,0	–	5,53	6,30	4.467	1.067	567	983	2	–	–	–	61,0 61,0	161.000 167.000	164.000	164.000.000,00 1,07					6	
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	B	■	–	3/2019	–	5.864	–	–	–	■	■					–	–	–	1,06	0,73	0	1.061	106	787	6	–	–	–	–	–	–	145.133	145.132.923,00 0,95					7
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	G		I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	–	■	■				■	–	0,0	–	5,22	7,62	3.517	1.700	528	1.231	3	–	–	–	43,0 43,0	97.200 98.700	97.950	97.950.000,00 0,64					8	
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G		H/G (92), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.917	17.917	–	■	■					–	10,0	3,4	5,62	8,29	4.436	1.183	559	2.655	5	3.358	3.113	3.740 3.677	43,0 43,0	52.600 50.300	51.450	51.450.000,00 0,34					9	
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Melia Hotel“	G		H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	–	■	■					–	0,9	–	2,34	6,52	1.764	579	235	372	2	–	–	–	47,0 47,0	40.300 40.000	40.150	40.150.000,00 0,26					10	
11	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G		B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	–	■	■					–	0,6	4,2	2,25	5,03	1.659	593	169	0	0	2.828	2.762	2.792 2.733	51,0 51,0	49.200 50.300	49.750	49.750.000,00 0,32					11	
12	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	G		B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	–	■	■				■	–	3,7	5,0	3,41	6,33	2.713	701	296	0	0	3.406	2.034	3.216 3.136	58,0 58,0	52.300 52.900	52.600	52.600.000,00 0,34					12	
13	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	G		H/G (59), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.930	22.930	–	■	■					–	0,9	4,3	5,74	6,77	4.335	1.409	575	1.677	3	5.191	5.238	5.363 5.355	50,0 50,0	89.800 88.500	89.150	89.150.000,00 0,58					13	
14	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G		H (93), K	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	–	■	■				■	–	0,0	–	2,03	4,61	490	1.544	225	206	1	–	–	–	53,0 53,0	52.600 52.800	52.700	52.700.000,00 0,34					14	

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- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Deutschland																																									
15	20095 Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	–	■	■							–	0,0	–	2,40	5,89	1.722	679	242	176	1	–	–	–	–	50,0	48.400	48.350	48.350.000,00	0,31	15			
16	20095 Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G	B (85), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.536	30.153	383	■	■							–	15,1	3,1	–	–	–	–	–	–	–	5.885	5.496	6.759	6.751	52,0	146.000	144.000	144.000.000,00	0,94	16			
17	20355 Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	Gebäudeensemble bestehend aus 24gesch. Bürogebäude u. 7gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	G	B (68), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	–	■	■						■	26,8	0,3	9,4	–	–	–	–	–	–	12.028	16.283	16.119	15.248	60,0	375.000	366.000	370.500.000,00	2,41	17				
18	20537 Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	8gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	G	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	–	■	■						■	–	0,0	–	3,95	7,46	2.460	1.494	395	3.031	8	–	–	–	–	57,5	54.500	53.800	54.150.000,00	0,35	18			
19	20457 Hamburg, Ericusspitze 2–4, „ERICUS-Contor“	10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G	B (87), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.915	18.915	–	■	■						■	–	0,9	3,4	10,49	5,83	8.279	2.208	1.049	8.567	8	5.300	4.520	5.840	5.819	60,0	180.000	179.000	179.500.000,00	1,17	19			
20	22765 Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffelfgeschoss, Tiefgarage	G	H/G (67), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.774	28.590	5.184	■	■						■	–	4,6	3,7	9,72	5,89	7.672	2.052	–	–	9.518	9.195	10.617	10.488	38,0	175.000	175.000	175.500.000,00	1,14	20				
21	20457 Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center HafenCity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G	B (69), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	–	■	■						■	–	3,9	6,6	4,47	6,00	3.517	958	76	–	–	4.024	4.089	3.990	4.308	59,0	93.700	92.900	93.300.000,00	0,61	21			
22	22765 Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	G	H/G (79), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.611	11.611	–	■	■						■	–	11,1	7,3	3,67	6,09	2.825	844	–	–	–	2.874	2.591	3.091	3.091	46,0	63.700	61.000	62.350.000,00	0,41	22			
23	21147 Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	G	I (82), B	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.945	56.945	–	■	■						■	–	0,0	–	4,01	7,19	2.571	1.434	403	101	–	–	–	–	35,0	74.100	71.000	72.550.000,00	0,47	23				
24	22041 Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino	G	H/G (79), F, K, B, I, A	12/2002	1988/2009	17.687	39.961	39.961	–	■	■	■						■	–	5,3	4,7	–	–	–	–	–	–	10.523	10.592	11.151	11.135	43,0	176.000	184.000	180.000.000,00	1,17	24			
25	21035 Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	3gesch. Logistikgebäude	G	I (89), B, A	12/2014	1992/2013–2014	106.666	63.873	63.873	–	■	■						■	–	0,0	–	3,97	7,12	2.555	1.419	400	1.066	3	–	–	–	–	37,0	68.400	70.300	69.350.000,00	0,45	25			
26	22041 Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandelsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Parkdeck, Parkhaus	G	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	–	■	■						■	–	0,0	–	2,88	6,99	2.262	618	334	786	3	–	–	–	–	27,5	37.300	37.000	37.150.000,00	0,24	26			
27	30159 Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	G	H/G (92), B, I, A	7/2014	1972/2009/2014	941	23.319	23.319	–	■	■						■	–	3,2	5,5	12,63	7,34	7.613	5.020	1.282	2.884	3	8.233	8.604	9.041	8.824	58,0	178.000	175.000	176.500.000,00	1,15	27			
28	24103 Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G	H/G (82), K, W, I, B, A, F	1/2012	1988/1995/1996/2000/2002	21.119	43.454	38.642	4.812	■	■						■	–	8,4	3,3	7,48	4,92	5.367	2.114	565	–	–	10.750	10.755	11.763	11.702	33,0	169.000	182.000	175.500.000,00	1,14	28			

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- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
29	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gg	B (83), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■ ■						■	—	0,1	2,9	5,97	7,60	4,060	1,905	594	1,882	4	4,328	4,525	4,520 4,521	63,0 63,0	92,900 94,600	93,750	93,750.000,00 0,61	29				
30	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G	B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■ ■						■	—	1,2	5,7	5,00	4,76	3,750	1,245	—	—	—	7,850	7,978	8,063 8,054	57,0 57,0	221,000 220,000	220,500	220,500.000,00 1,44	30				
31	81541	München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G	B (86), K, H/G, A, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.196	32.196	—	■ ■						■	—	0,1	6,9	13,60	4,62	9,587	4,009	1,360	12,147	9	8,383	9,320	9,179 9,617	69,0 69,0	337,000 334,000	335,500	335,500.000,00 2,18	31				
32	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenhaimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.289	37.289	—	■ ■						■	—	5,1	3,5	7,27	5,46	4,572	2,699	731	1,584	3	8,101	8,160	8,541 8,639	62,0 62,0	199,000 199,000	199,000	199,000.000,00 1,30	32				
33	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G	B (89), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I	1967/2011 Bauteil I	8.324	20.625	20.625	—	■						■	—	0,7	2,4	5,19	5,03	3,753	1,437	397	—	—	5,371	5,841	6,083 6,082	60,0 60,0	161,000 158,000	159,500	159,500.000,00 1,04	33				
34	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G	B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.616	18.927	689	■ ■						■	—	0,8	2,5	6,83	4,65	5,168	1,667	684	1,311	2	8,558	8,607	8,525 8,532	45,0 45,0	226,000 219,000	222,500	222,500.000,00 1,45	34				
35	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G	H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■ ■						■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,0 42,0	157,000 163,000	160,000	160,000.000,00 1,04	35				
36	81667	München, Rosenheimer Straße 112–114	G	B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	—	■						■	—	0,0	—	4,13	6,76	2,346	1,785	414	3,037	7	—	—	—	67,5 67,5	69,500 69,500	69,500	69,500.000,00 0,45	36				
37	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G	B (91), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	—	■ ■ ■						■	—	0,0	3,9	1,67	5,11	1,281	391	—	—	—	2,059	2,017	2,097 2,157	48,8 48,8	58,200 58,900	58,550	58,550.000,00 0,38	37				
38	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G	H/G (92), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■ ■						■	—	0,2	3,6	2,39	6,04	1,509	880	—	—	—	1,883	1,535	1,771 1,679	57,0 67,0	43,200 42,400	42,800	42,800.000,00 0,28	38				
39	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	G	H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	—	■						■	—	0,0	3,2	1,77	5,31	1,266	506	—	—	—	1,741	1,877	1,888 1,888	47,0 47,0	35,100 35,100	35,100	35,100.000,00 0,23	39				
40	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G	H/G (47), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	—	■ ■						■	—	14,7	4,2	2,12	6,57	1,690	428	214	534	3	1,566	1,587	1,808 1,856	42,0 42,0	33,300 35,100	34,200	34,200.000,00 0,22	40				
41	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G	B (65), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.840	25.840	—	■ ■						■	—	4,4	2,9	10,00	7,18	6,900	3,096	1,022	1,724	2	7,877	7,439	7,469 7,414	61,0 61,0	163,000 158,000	160,500	160,500.000,00 1,05	41				
42	89073	Ulm, Bahnhofstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reichmann“	G	H/G (86), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■ ■						■	—	0,0	—	2,65	6,57	2,102	548	265	221	1	—	—	—	49,0 49,0	41,700 41,900	41,800	41,800.000,00 0,27	42				

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- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Frankreich																																							
43	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	G	H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	–	■	■						–	0,0	–	5,80	4,75	1.680	4.121	583	1.796	4	–	–	–	–	53,3	53,3	114.000	114.000	114.000.000,00	0,74	43	
44	59800	Lille, rue de la Chaudre Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	Gg	B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■						–	5,0	5,1	2,27	4,90	780	1.489	–	–	–	2.920	3.200	3.327	3.104	67,3	67,3	57.500	55.300	56.400.000,00	0,37	44	
45	75008	Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Haussmann“	G	B	9/2021	1927	1.715	10.813	10.813	–	■	■						–	0,0	–	4,11	1,74	1.549	2.563	240	3.872	9	–	–	–	–	44,8	49,8	236.000	230.000	233.000.000,00	1,52	45	
46	75008	Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“	G	B (95), H/G, A	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	–	■	■					■	–	0,0	–	12,89	3,73	4.843	8.043	1.442	6.888	5	–	–	–	–	68,0	68,0	407.000	410.000	408.589.761,17	2,66	46	
47	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G	B (86), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■						–	7,6	–	4,73	2,50	2.637	2.094	474	3.275	6	–	–	–	–	66,0	66,0	181.000	180.500	180.500.000,00	1,18	47	
Irland																																							
48		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	G	B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	–	■	■					■	–	0,0	–	5,93	4,35	1.157	4.772	662	2.207	4	–	–	–	–	65,3	65,3	174.000	170.000	172.000.000,00	1,12	48	
Niederlande																																							
49	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	B	■	–	8/2021	–	4.186	–	–	■	■	■					–	–	–	0,52	0,28	42	474	34	482	9	–	–	–	–	–	–	–	182.523	–	182.522.884,08	1,19	49
50	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G	B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	15.126	15.126	–	■	■						51,8	13,7	3,3	10,35	7,30	8.651	1.697	1.043	7.112	6	3.320	4.200	5.345	5.342	57,0	57,0	138.000	136.000	137.000.000,00	0,89	50	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
Großbritannien																																							
51		Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	B	■	–	7/2019	–	2.700	–	–	■	■						–	–	–	2,90	4,14	519	2.379	293	2.237	7	–	–	–	–	–	–	–	69.907	–	69.906.737,59	0,46	51
52		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G	B (81), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■					■	48,3	9,9	3,6	4,34	6,12	2.869	1.475	466	196	–	4.265	2.646	4.379	4.413	58,0	58,0	77.178	73.153	75.166	75.165.719,70	0,49	52
53		London EC1, 160 Aldersgate Street	G	B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■					■	–	0,0	–	14,72	7,10	10.370	4.351	1.520	8.261	5	–	–	–	–	65,0	65,0	241.477	242.661	242.069.128,78	1,58	53	
54		London E1 1RD, 73–77 Commercial Road „Wilde by Staycity Aldgate East London“	G	H	10/2021	2020/2021	6.750	6.750	6.750	–	■	■					■	–	0,0	–	5,03	8,18	3.107	1.920	250	477	9	0,03	–	–	–	–	59,8	69,5	60.251	61.435	60.842.803,03	0,40	54
55		London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	G	B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■					■	–	0,0	4,4	–	–	–	–	–	–	–	7.392	7.480	8.567	8.563	51,3	51,3	162.169	163.352	162.760.416,67	1,06	55	

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- / Erbnießbrauchrecht	Teilhaftungsquote in % (falls Teilhaftungsquote)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Deutschland																																									
65	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	MeB		H/G (74), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.804	15.804	–	■			100,00	492.520,58	EUR 21.650.000,00		–	0,1	4,2	–	–	–	–	–	–	–	–	1.943	3.117	3.211	3.211	39,0	39,0	45.600	47.450	26.587.303,89	0,17		65
66	67061	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	MeB		H/G (90), A, K, I	6/2008 (94,80%) 1/2014 (5,10%) 6/2008	2009/2010	51.458	41.943	41.943	–	■	■			139.981.425,36		■	–	16,4	4,0	–	–	–	–	–	–	–	8.247	9.823	11.793	11.488	48,0	48,0	173.000	176.000	173.659.295,74	1,13		66	
67	81671	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	MiB		B (81), I, H/G, K	3/2021		–	64.032	64.032	–	■		49,40	49,40	351.910.919,02			–	0,0	2,7	13,90	3,91	–	13.919	693	13.112	9	1.161	1.152	17.493	16.585	49,0	49,0	338.000	336.500	175.690.866,35	1,14	I, II, III	67	
68	81671	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17	MiB		B (90), I, K	3/2021		–	48.911	48.911	–	■		49,40	49,40	240.850.716,89			–	0,0	–	9,56	3,90	–	9.556	476	9.002	9	–	–	–	–	49,0	49,0	231.000	232.000	120.988.389,26	0,79	I, II, III	68	
69	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East_Parking UID“	MiB		K	3/2021		4.074	–	–	–	■		49,40	49,40	52.284.394,03			–	0,0	–	2,13	4,08	–	2.125	106	2.002	9	–	–	–	–	60,0	60,0	49.600	49.800	25.764.455,69	0,17	II	69	
70	81829	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt-Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	MeB		H/G (58), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.569	116.452	5.117	■	■			406.380.371,00		■	–	7,3	5,4	–	–	–	–	–	–	–	29.783	32.920	35.590	35.303	45,0	45,0	633.000	633.500	656.580.077,00	4,28		70	
71	1020	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“	MeB		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.016	17.016	–	■				43.550.611,39		■	–	1,2	2,6	–	–	–	–	–	–	–	2.858	2.565	2.919	2.815	61,0	61,0	55.400	54.850	54.070.094,70	0,35		71	
72	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	MeB		B (79), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	–	■	■			126.288.145,34		■	–	8,4	2,8	2,98	2,00	25	2.954	304	178	1	7.506	5.429	8.175	8.123	56,0	56,0	145.000	149.000	142.803.403,91	0,93		72	
73		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB			3/2021									50,00	90.385,87			–	–	–	–	–	–	–	–	–	9								48.048,45	0,00	IV	73		
74		„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg	MeB			11/2009									100,00	118.533,67			–	–	–	–	–	–	–	–	–									118.393,31	0,00	IV, V	74		

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	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr 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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																								
Italien																																								
84	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand		MeB			3/2009									100,00	1.082.808,44			–				1,83	1,29	62,81	1.765,56	0	0	0							1.043.083,78 0,01	IV, IX	84		
85	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand		MeB			3/2009									100,00	92.759,93			–				–	–	–	–	–	–	–							10.000,00 0,00	IV	85		
Luxemburg																																								
86	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg		MeB			11/2013									100,00	30.173.251,47	EUR 23.376.000,00		–				0,57	1,15	14	553	57	101	2							54.358.726,49 0,35		86		
1855	Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G	B (50), H/G (25), K, I		1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	–	■	■					■	–	15,9	4,5	5,66	10,42	5.665	–	283	1.039	2	3.098	3.219	3.823 3.980	56,0 56,0	77.100 78.600	77.850						
87	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg		MeB			11/2013									100,00	31.356.975,51	EUR 24.297.000,00		–				0,61	1,14	15	590	61	111	2							54.845.500,59 0,36		87		
1246	Luxemburg, rue Albert Borschette 2-2a, „K2 Forte“	6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (85), K, I		1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	–	■	■					■	–	7,6	4,3	6,10	11,13	6.104	–	305	1.119	2	2.713	3.106	3.804 3.924	56,0 56,0	78.900 80.300	79.600						
Österreich																																								
88	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien		MeB			12/2009									100,00	44.777.492,64			–				2,35	3,20	510,34	1.836,01	–	–	–								84.166.965,03 0,55		88	
1020	Wien, Trabrennstraße 4a-d, „Rund Vier“	1-7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	G	B (84), K, I, A		12/2009	2009	12.258	24.537	24.537	–	■	■					■	–	1,9	3,7	–	–	–	–	–	–	–	1.801	5.028	4.325 4.307	57,0 57,0	85.700 83.800	84.750						
Spanien																																								
89	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa		MiB			5/2020									50,00	33.099.275,78	EUR 65.000.000,00		–				–	–	–	–	–	–	–								–	X	89	
50021	Saragossa, Travesia de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	2gesch. EKZ, Tiefgarage	G	H/G (97), F, B, I		5/2020	2008/2012	217.024	120.302	120.302	–	■	■	■				■	51,1	3,5	4,4	–	–	–	–	–	–	–	20.619	22.006	24.942 25.068	49,0 49,0	457.000 448.000	452.500						
90	„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa		MiB			5/2020									50,00	110.863.844,47			–				5,15	1,10	64	5.085	515	4.163	8							69.783.648,82 0,45	IV	90		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Großbritannien																																								
91	„UI One Braham Limited“, London		MiB			4/2021									50,00	587.075.458,05			23,9				2,54	0,60	38	2.501	211	2.328	9							128.740.235,91 0,84		91		
	London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham UID“	19gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, 2 Untergeschosse	G	B (99), H/G		5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	–	■	■	50,00				■	–	0,0	–	3,84	1,49	–	3.841	320	3.521	9	–	–	–	59,0 68,0	510.180 510.180	510.180						
Schweden																																								
92	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö		MeB			1/2016									100,00	91.817.647,46	SEK 1.078.650.000,00		–				2,54	0,11	27	2.512	239	996	4							166.964.431,60 1,09		92		
169 79	Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13a, 13b, 13c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (96), K, H/G		3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	60,0 60,0	273.914 275.843	274.879					



3.3 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–III)
Ankäufe / Gründungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
45	Paris, „Hausmann“	8gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	Büro	9/2021	10.813	236,3		
49	Amsterdam, „The Pulse“	Gebäudeensemble bestehend aus 8gesch. Einzelhandelsgebäude, 27gesch. Büroturm und 25gesch. Wohnturm, Tiefgarage	Büro	8/2021	–	167,5		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung								
54	London, „Wilde by Staycity Aldgate East London“	14gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	Hotel	10/2021	6.750	62,2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
67	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	4–6gesch. Bürogebäude, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	Büro	8/2021	64.032	333,4	49,40	
68	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17	3–6gesch. Bürogebäude, 4 Gebäudeteile, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	Büro	8/2021	48.911	228,9	49,40	
69	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, „East_Parking UID“	5gesch. Parkhaus, 1 Untergeschoss	Kfz	8/2021	–	49,8	49,40	
83b)	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin, „8th Lock“	Gebäudekomplex bestehend aus 5 Gebäudeteilen mit jeweils 4–13gesch. Wohn- und Gastronomiegebäuden, Tiefgarage	Wohnen	4/2021	–	30,0	100,00	
	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg		–	5/2021	–	–	50,00	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung								
91	„UI One Braham Limited“, London London, „One Braham UID“	19gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, 2 Untergeschosse	Büro	4/2021 5/2021	– 31.900	– 489,9	50,00	
Verkäufe / Auflösungen								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Helsinki Espoo, „Eventes Business Garden“	– 6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	Büro	12/2021 12/2021	– 14.376	– 73,1	100,00	
	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg	–	–	12/2021	–	–	50,00	I, II
	„JV East Management GP GmbH“, Hamburg	–	–	4/2021	–	–	50,00	II, III
	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris	–	–	4/2021	–	–	49,99	II

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 Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 1/2022 als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt.

II Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

III Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 4/2021 als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	11.900.799.492,21	77,50

3.4 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				796.315.676,08	5,19
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	5.304,82	19.312,99	50.600,73	2.169.253.166,48	14,12
Zwischensumme				2.965.568.842,56	19,31

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2022 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

3.5 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)	26.436.350,92		121.172.165,66	0,79
davon Betriebskostenvorlagen		76.401.174,19		
davon Mietforderungen		39.209.997,06		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	104.034.451,50		830.707.743,23	5,40
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–		813.292,46	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	18.426.503,14	92.711.174,08 19.004.472,15	111.715.646,23	0,73
5. Andere (davon in Fremdwährung)	5.544.139,06		225.256.614,37	1,47
davon Ankaufsvorlaufkosten		151.391.613,49		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		29.996.212,11		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		24.742.717,96		
davon Forderungen aus Lieferung und Leistung		8.028.711,22		
davon aus Sicherungsgeschäften		4.976.416,05		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–65.518.465,91		–206.418.465,91	–1,34
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–235.906,91		–6.376.826,62	–0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–32.935.072,52		–125.604.167,84	–0,82
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–74.675.912,28		
davon Vorauszahlungen von Mieten		–30.327.290,87		
davon aus Barkautionen		–9.551.380,90		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–6.425.339,68		–21.639.046,56	–0,14
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–5.329.500,88		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–3.678.071,98		
davon aus Anteilscheingeschäften		–1.837.221,71		
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	6.968.575,40		–438.044.118,93	–2,86
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		–258.670.435,92		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		–73.751.202,23		
davon für Erwerbskosten		–45.569.776,91		
davon für Instandhaltungen		–27.475.015,81		
Zwischensumme			491.582.836,09	3,29
Fondsvermögen (netto)			15.357.951.170,86	100,00
Anteilwert (EUR)				94,33
Umlaufende Anteile (Stück)				162.805.599



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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	1.161.000.000,00	1.620.390.835,63	1.624.103.323,66	-3.712.488,03
SEK	5.510.000.000,00	268.057.715,09	265.051.396,72	3.006.318,37
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.888.448.550,72	1.889.154.720,38	-706.169,66

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	925.092,54	32.704.822,15
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	925.092,54	32.704.822,15

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	2.500.000,00	2.529,20	0,00	2.529,20
SEK	400.000.000,00	922.563,34	467.207,31	455.356,03
Summe		925.092,54	467.207,31	457.885,23

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	521.500.000,00	-29.973.877,02	-23.559.926,64	-6.413.950,38
SEK	1.960.000.000,00	-2.730.945,13	-1.528.347,89	-1.202.597,24
Summe		-32.704.822,15	-25.088.274,53	-7.616.547,62

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2021 bis 31.3.2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller				–
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)				–
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren				–
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)				–
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	21.844,55		21.844,55	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	–			–
7. Erträge aus Investmentanteilen			4.048.058,16	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	6.681.362,54		38.085.650,59	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	27.009.593,71		352.069.681,06	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	5.021.562,48		75.145.109,42	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)				–
Summe der Erträge				469.370.343,78
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				–78.418.635,30
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–2.031.345,16	–17.203.774,76		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–4.825.729,79	–39.088.780,92		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–367.336,35	–10.079.835,81		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–3.085.356,52	–12.046.243,81		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–1.241.811,60			–2.304.488,52
3. Inländische Steuern				–15.267.549,06
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–3.856.257,17			–11.255.528,46
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–1.581.909,24			–3.077.763,65

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			-134.228.617,83	
7. Verwahrstellenvergütung			-	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-	
9. Sonstige Aufwendungen			-4.442.999,11	
davon Kosten externe Bewerter		-1.839.486,94		
(davon in Fremdwährung)	-76.565,09			
Summe der Aufwendungen				-248.995.581,93
III. Ordentlicher Nettoertrag				217.674.761,85
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		686.994,09		
(davon in Fremdwährung)	-			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		19.325.909,04		
(davon in Fremdwährung)	-			
c) aus Liquiditätsanlagen		-		
davon aus Finanzinstrumenten		-		
(davon in Fremdwährung)	-			
d) Sonstiges		925.092,54		
(davon in Fremdwährung)	925.092,54			
Zwischensumme				20.937.995,67
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		-		
(davon in Fremdwährung)	-			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-81.167.372,94		
(davon in Fremdwährung)	-			
c) aus Liquiditätsanlagen		-22.041.157,75		
davon aus Finanzinstrumenten		-		
(davon in Fremdwährung)	-			
d) Sonstiges		-32.704.822,15		
(davon in Fremdwährung)	-32.704.822,15			
Zwischensumme				-135.913.352,84
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-114.975.357,17
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				47.393.520,29
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				150.092.924,97
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			805.076.124,92	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-509.995.333,81	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				295.080.791,11
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				445.173.716,08

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 0,02 Mio.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 4,0 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 38,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 28,5 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und EUR 5,4 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 91,3 Mio. auf EUR 352,1 Mio. Von den Mieterträgen entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 41,5 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 37,2 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 25,3 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 8,9 Mio. auf Objekte in Irland, EUR 7,1 Mio. auf Objekte in Finnland und EUR 3,3 Mio. auf Objekte in den Niederlanden.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 31,3 Mio. auf EUR 75,1 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,6 Mio. auf EUR 17,2 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 39,1 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 10,1 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 12,3 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 2,2 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 12,0 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 6,2 Mio. und Beratungskosten in Höhe von EUR 2,2 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 15,3 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 11,3 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,1 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 116,0 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 18,2 Mio. belastet und lag mit 0,2 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Entnahmesatz von 0,2 %. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 21,1 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 1,9 Mio. auch Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,8 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 136,1 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,93 %.

Die Gesamtkostenquote ist eine Kennzahl, die Aufschluss darüber gibt, welche Kosten bei einem Fonds jährlich anfallen. Berücksichtigt werden Management-, Verwaltungs- und andere Kosten, z. B. Kosten für externe Bewerter. Durch die Angabe der Gesamtkostenquote besteht die Möglichkeit, eine Kostentransparenz mit internationalem Standard zu schaffen. Die Berechnungsmethode basiert auf der vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. empfohlenen Methode.

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 19,3 Mio., wie auch die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 81,2 Mio. resultieren aus der finalen Abrechnung der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten aus Veräußerungen vorangegangener Geschäftsjahre vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 22,0 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 0,9 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 32,7 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen positive Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 2,7 Mio. sowie positive Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 24,3 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR –4,8 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 47,4 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilhaber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	745.583.510,48	4,58
1. Vortrag aus dem Vorjahr	595.490.585,51	3,66
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	150.092.924,97	0,92
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-558.357.071,48	-3,42
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	24.855.630,11	0,16
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-583.212.701,59	-3,58
Gesamtausschüttung am 15.6.2022	187.226.439,00	1,15

Bis zum 30.6.2022 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

Für die im UnionDepot verwahrten Anteile erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung automatisch und kostenfrei. Die Depotinhaber erhalten hierüber eine Depotabrechnung.

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2021 bis 31.3.2022

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		14.127.421.298,70
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-174.517.364,50 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		1.031.545.000,06
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	1.300.783.133,65	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-269.238.133,59	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-47.393.520,29 -120.769,55	-47.514.289,84
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-23.110.638,86 -1.046.550,78	-24.157.189,64
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ • davon nicht realisierte Verluste ⁷	805.076.124,92 -509.995.333,81	445.173.716,08
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		15.357.951.170,86

Fußnoten 1 bis 7 siehe unten.

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Die Entwicklung des Fondsvermögens (netto) zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zum Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres.

¹ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung für das Sondervermögen“).

² Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.

³ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

⁴ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 Abs. 3 KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie / Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 62 ff.

⁶ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

⁷ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die Capital Gains Tax bezüglich der im In- und Ausland belegenen Immobilien sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Juni 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank PLC	73.499.900,02
BNP Paribas S.A.	70.157.386,40
Deutsche Bank AG	506.262.865,67
DZ BANK AG	40.736.516,21
Goldman Sachs International	53.025.953,20
J.P. Morgan Securities plc	38.349.844,54
Landesbank Baden-Württemberg	82.507.292,02
Merrill Lynch International Bank Ltd.	47.334.477,25
SEB AG	32.703.124,88

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	1.300.000,00
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)	94,33
Umlaufende Anteile (Stück)	162.805.599

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.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	0,93%
Erfolgsabhängige Vergütung und/oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,14%
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	18.233.242,09
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,56%
• davon für die Verwahrstelle	31,51%
• davon für Dritte	48,93%
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00%
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00%
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	19.808.323,12

¹ Die Gesamtkostenquote (auch als laufende Kosten bezeichnet) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

² Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		43,5
• davon feste Vergütung		33,3
• davon variable Vergütung		10,2
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	388	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,1
• davon an Führungskräfte		3,1
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	7	
Anzahl Mitarbeiter	—	

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

In der Union Investment Real Estate GmbH kommen Vergütungssysteme zur Anwendung, welche sich folgendermaßen untergliedern:

- 1) OT¹-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Zu 1) OT-Vergütungssystem

Das OT-Vergütungssystem gestaltet sich in Anlehnung an den Tarifvertrag für öffentliche und private Banken. Das Jahresgehalt der OT-Mitarbeiter setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- Sonderzahlung (13. Gehalt)

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- kurzfristige variable Vergütungselemente
- langfristige variable Vergütungselemente (für Leitende Angestellte)

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Das Grundgehalt wird in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt. Die Risikoträger erhalten neben dem Grundgehalt eine variable Vergütung nach dem „Risikoträger-Modell“.

Das Risikoträger-Modell beinhaltet einen mehrjährigen Bemessungszeitraum sowie eine zeitverzögerte Auszahlung der variablen Vergütung. Ein Teil der variablen Vergütung wird in sogenannten Co-Investments ausgezahlt, ein weiterer Teil wird in Form von Deferrals (zeitverzögerte Auszahlung über mehrere Jahre) gewährt. Ziel ist es, die Risikobereitschaft der Risikoträger zu reduzieren, indem sowohl in die Vergangenheit als auch in die Zukunft langfristige Zeiträume für die Bemessung bzw. Auszahlung einfließen.

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum ist folgende wesentliche Änderung der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten:

In die Anlagebedingungen des Sondervermögens wurde die Ergänzung aufgenommen, dass beim Erwerb von

Immobilien sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien ökologische und /oder soziale Merkmale berücksichtigt werden. Nähere Informationen zu diesen Merkmalen sowie Angaben, in welchem Umfang diese im Rahmen des Erwerbs und der Bestandsverwaltung berücksichtigt werden, sind im Verkaufsprospekt enthalten.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	200,00 % 106,20 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00 % 100,00 %



Angaben gemäß Artikel 11 Abs. 1 Buchstabe a) Offenlegungsverordnung (OffVO)

Inwieweit wurden die ökologischen Merkmale gem. § 11 Abs. 1 Buchstabe a) OffVO seit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen ab dem 1.11.2021 erfüllt?

Die Gesellschaft berücksichtigte sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung bemisst sich u. a. daran, ob und inwieweit Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressierte Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung von Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung berücksichtigt.

Die regulatorischen Anforderungen an die Ausgestaltung sozialer Kriterien befinden sich derzeit noch in der Entwicklung. Vor diesem Hintergrund wurden für diesen Fonds im Berichtszeitraum keine sozialen Kriterien berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erreichen.

Mit dieser Strategie soll ein Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch bei

der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden.

Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die Gesellschaft mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System wurden Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen von Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen wurden im Berichtszeitraum bei Union Investment auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses getroffen. Dabei wurde angestrebt, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C zu begrenzen. Hierzu hat die Gesellschaft eine Methode entwickelt, mit der Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele erhoben und umgesetzt werden können.

Mit dem von der Gesellschaft entwickelten sogenannten Sustainable Investment-Check (SI-Check) werden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen Merkmale der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien wurden anhand des SI-Checks überprüft und analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, Ressourcen, Nutzerkomfort, Ökonomie, Standort und Maßnahmen im Betrieb. Mit diesem Instrument wurden sowohl der Ist-Zustand der Immobilien im Portfolio als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.

Insgesamt werden im Rahmen des SI-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärmedurchgangskoeffizienten, Verglasungsanteil und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden u. a. Maßnahmen zum Wassersparen, für die Niederschlagswassernutzung und für die Begrünung ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch

Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, die Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.

Die SI-Check-Daten werden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben und durch das Asset Management von Union Investment validiert.

Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen werden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert werden. Die Summe pro Kategorie fließt, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wird auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wird vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung.

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Diese Maßnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen. Im Betrachtungszeitraum¹ wurden keine Gebäude erworben.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen der Bestandsverwaltung

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C zu begrenzen, wurden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die Gesellschaft zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen der Investitionsplanung Anwendung findet (Verwendung des SI-Checks).

Qualitative Nachhaltigkeitsmerkmale

Für Bestandsimmobilien wurde der jährliche SI-Check durchgeführt und im System ImmoSustain dokumentiert.

Die ökologischen Merkmale der Bestandsimmobilien wurden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltig-

keitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgten nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

Darüber hinaus wurden Umweltchecklisten als fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden durchgeführt. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit. Mit Maßnahmen wie der Förderung von sogenannten Grünen Mietverträgen nach dem Standard des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und Grünen Property-Management-Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder vergleichbarer Nachweis) sowie dem Werben für nachhaltige Mieterausbauten wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Ein Grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der den Mieter durch seine besondere Ausgestaltung zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Mietverträge die nachhaltige Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie im laufenden Betrieb, die Lieferung bestimmter Verbrauchs- und Emissionswerte durch den Mieter sowie nachhaltige Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen regeln, um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern. Im Berichtszeitraum wurde bei Neuabschlüssen bei Mietverträgen, wo möglich, ein Grüner Mietvertrag angeboten.

Quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren Emissions- und Verbrauchsdaten. Die Gesellschaft erhebt die CO₂-Emissionen (kg CO₂ / m² / Jahr), den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr), den Wasserverbrauch (m³ / m² / Jahr) und das Abfallaufkommen (kg / m² / Jahr) jeder Immobilie und wertet sie aus. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geografische Lagen und geben an, ob sich ein Gebäude auf dem 2-°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 2 °C leistet oder nicht. Dies bedeutet beispielsweise, dass Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2030 nicht mehr als 67,3 kg CO₂ pro m² und Jahr emittieren dürfen. Liegt die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen über dem CRREM 2-°C-Klimapfad, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Hei-

¹ Betrachtungszeitraum ab dem 1.11.2021.

zungsanlage) abgeleitet und in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung. Im Rahmen der Datenerhebung zum Energieverbrauch der Immobilien wurden die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen, sobald diese vorlagen, zentral in ImmoSustain abgelegt und mithilfe von künstlicher Intelligenz ausgelesen. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude wurden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Sie werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Jedoch lagen häufig die Wärme- und Wasserwerte nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschwerten. Durch zusätzlichen Aufwand für die Qualitätssicherung ergibt sich somit ein Verzug von einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden auf der Internetseite die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2020 berichtet, die Daten aus dem Berichtszeitraum können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Analyse finden.

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 21 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 11 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen, Elektrizitätssteuerung für die einzelnen Gebäude ab.

Kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilien

Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement konnte somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirt-

schaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Maßnahmen konnten beispielsweise eine Installation von außenliegendem Sonnenschutz, Bezug von Ökostrom oder die Installation von neuer Gebäudetechnik sein. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Dabei bestand die Vorgabe, dass das Gesamtportfolio im Bestand einen durchschnittlichen SI-Check-Score von mindestens 2,5 erreicht. Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2022 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,0.

Berücksichtigung von Merkmalen einer guten Unternehmensführung

Auf den Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden oder deren Mieter kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, wurde verzichtet.

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurde auf den Abschluss von Mietverträgen mit Mietern, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden, verzichtet.

Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“)

Das Sondervermögen investierte überwiegend in Vermögensgegenstände, die unter nachhaltigen Gesichtspunkten ausgewählt wurden. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens wurde dabei insbesondere durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsfaktoren erreicht. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei u. a. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Bei den Investitionen in diese Vermögensgegenstände könnte es sich teilweise auch um Investitionen gehandelt haben, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten.

Im Berichtszeitraum war es der Gesellschaft nicht möglich, aussagekräftige, aktuelle und überprüfbare Daten zu erheben, die es ermöglichen würden zu bestimmen, ob es sich bei den getätigten Investitionen um Investitionen in

ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung handelt.

Eine Beschreibung, wie und in welchem Umfang die für das Sondervermögen getätigten Investitionen solche in Wirtschaftstätigkeiten waren, die ökologisch nachhaltig im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung sind, kann daher derzeit nicht erfolgen. Einzelheiten zu den Anteilen der in Artikel 16 beziehungsweise Artikel 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung genannten ermöglichenden Tätigkeiten und der Übergangstätigkeiten, können daher ebenfalls nicht angegeben werden. Für den Anteil Taxonomie-konformer Investitionen wird daher im Berichtszeitraum 0 Prozent ausgewiesen.

In der Taxonomie-Verordnung ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem

Taxonomie-konforme Investitionen die Ziele der Taxonomie-Verordnung nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kom-

men, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 20. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer





III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Deutschland. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 25. Juni 2021.

Der Investmentfonds Unilmmo: Deutschland ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Als Ausnahme von der generellen Körperschaftsteuerbefreiung unterliegen die nachfolgenden Erträge der Körperschaftsteuer:

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31. Dezember 2017 entstanden sind, steuerfrei, soweit zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie zehn Jahre vergangen sind.
- sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

Andere Einkünfte, wie etwa unbesicherte aus- und inländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge, unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen zusätzlich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) kann grundsätzlich auch eine Gewerbesteuerpflicht entstehen, wenn die Grenzen des § 15 InvStG überschritten werden.

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Deutschland handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 60 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 30 % der Erträge steuerfrei gestellt werden.

Der Unilmmo: Deutschland erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 60 %ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 30 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- / Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 40 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 70 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

Für den Fall, dass ein Investmentfonds keine oder nur eine geringe Ausschüttung vornimmt, wird der Anleger mit einer sogenannten Vorabpauschale unter Berücksichtigung der einschlägigen Teilfreistellungsquote besteuert. Diese Pauschale ist eine Bemessungsgrundlage, die eine Mindestertragsbesteuerung in Höhe einer risikolosen Marktverzinsung gewährleisten soll. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen und ist grundsätzlich steuerpflichtig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Für die Vornahme der Besteuerung der Vorabpauschale hat der Anleger den abzuführenden Steuerbetrag seiner depotführenden Stelle bereitzustellen. Soweit der Anleger vor dem Zufluss der Vorabpauschale nicht widersprochen hat, ist die depotführende Stelle ermächtigt, den abzuführenden Steuerbetrag von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto wie einen mit dem Anleger vereinbarten Kontokorrentkredit für dieses Konto einzuziehen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung nicht nachkommt und den Betrag der abzuführenden Steuer nicht der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung stellt, hat die depotführende Stelle die Verpflichtung, diesen Vorgang dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Dem Anleger obliegt es in diesem Fall, die Vorabpauschale in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

Aufgrund des am 3.1.2022 veröffentlichten Basiszinssatzes in Höhe von –0,05 % entfällt für das Kalenderjahr 2022 die Berechnung der Vorabpauschale. Aus diesem Grund entfällt die an dieser Stelle gewohnte Darstellung der Berechnung der Vorabpauschale. Sollte die Berechnung der Vorabpauschale in der Zukunft aufgrund eines positiven Basiszinssatzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den Unilmmo: Deutschland an dieser Stelle dargestellt werden.

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

Eine Änderung fehlerhaft veranlagter Körperschaftsteuer des Investmentfonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann – im Falle einer für den Investmentfonds steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur – zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast indirekt über den Investmentfonds aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Investmentfonds investiert war.

Umgekehrt kann der Fall eintreten, dass dem Anleger indirekt eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur der Körperschaftsteuer des Investmentfonds für das aktuelle Geschäftsjahr oder für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Investmentfonds beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor der Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Ermittlung der steuerlichen Werte für Zwecke der Erbschaftsteuer erfolgt auf der Grundlage des am Todestag des Erblassers geltenden Rücknahmepreises. Für Zwecke der Schenkungsteuer erfolgt die Ermittlung der steuerlichen Werte auf der Grundlage des am Schenkungstag geltenden Rücknahmepreises.

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

Auf ausländische Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Information zur Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot) rechtzeitig vor der Ausschüttung einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag

oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) vorgelegt, kann auf den Steuerabzug verzichtet werden. Die NV-Bescheinigung wird auf Antrag vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers ausgestellt und für eine Dauer von maximal drei Jahren erteilt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen.

Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Soweit der persönliche Steuersatz weniger als 25 % beträgt, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen freiwillig in der Einkommensteuererklärung zur Vornahme der sogenannten „Günstigerprüfung“ angegeben werden. Hierbei berechnet das Finanzamt, ob der persönliche Steuersatz niedriger ist als der Abgeltungssatz von 25 %. Soweit der persönliche Steuersatz niedriger als 25 % ist, wendet das Finanzamt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an.

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland

in einem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte dem Abgeltungsteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Deutschland sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der Unilmmo: Deutschland die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds erfüllt, sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Bei einer Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland nach dem 31. Dezember 2017 unterliegt der Veräußerungsgewinn der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Dieses Besteuerungsverfahren gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 angeschaffte Anteile. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind in der Vergangenheit gezahlte Vorabpauschalen veräußerungsgewinnmindernd zu berücksichtigen.

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teil-

freistellungsquote beträgt beim Unilmmo: Deutschland 60 %, da es sich um einen Immobilienfonds handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für den Unilmmo: Deutschland – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des Unilmmo: Deutschland unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Ausschüttungen unterliegen einem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzzeit gezahlten Vorabpauschalen vom Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote nicht abzugsfähig. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen unterliegen im Regelfall nicht dem Kapitalertragsteuerabzug.

Zusammenfassende Information über die steuerlichen Folgen von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen betrieblicher Anleger

Die steuerliche Behandlung von Ausschüttungen / Vorabpauschalen bei betrieblichen Anlegern ist abhängig vom steuerlichen Status des investierten Anlegers. Nachfolgend erfolgt eine synoptische Darstellung der steuerlichen Behandlung von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen für verschiedene betriebliche inländische Anleger.

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtiger Anleger seine Fondsanteile in einem Depot einer inländischen depotführenden Stelle verwahrt, entfällt ein Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, soweit dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuer-

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
Einzelunternehmer	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Einkommensteuer und 30 % für Gewerbesteuer		Kein Kapitalertragsteuerabzug
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer		Kein Kapitalertragsteuerabzug
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		

pflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1.1.2008 unterliegen deutsche Immobiliensondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich belegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für ausländische Sondervermögen unter bestimmten Voraussetzungen die Befreiung von dieser 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobiliensondervermögen nicht mit französischen Immobiliensondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Unilmmo: Deutschland nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1.1. eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Unilmmo: Deutschland am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung deseteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so z. B. für börsennotierte Gesellschaften, bestimmte Versorgungswerke usw. Darüber hinaus fallen natürliche Personen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der französischen 3 %-Steuer. In diesen Fällen ist die Abgabe einer eigenen Erklärung nicht erforderlich. Für weitere Informationen über die Befreiungstatbestände empfehlen wir, sich bei Bedarf mit einem (auf französisches Steuerrecht spezialisierten) Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung sowie die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsführung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,- in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.03.2022 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0929 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.



2 Organe und Abschlussprüfer

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)

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

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
(seit 1.7.2021)

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Bröner,
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
(seit 1.7.2021)

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.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2021)

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2021)

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.-Kaufmann 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 GmbH¹,
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

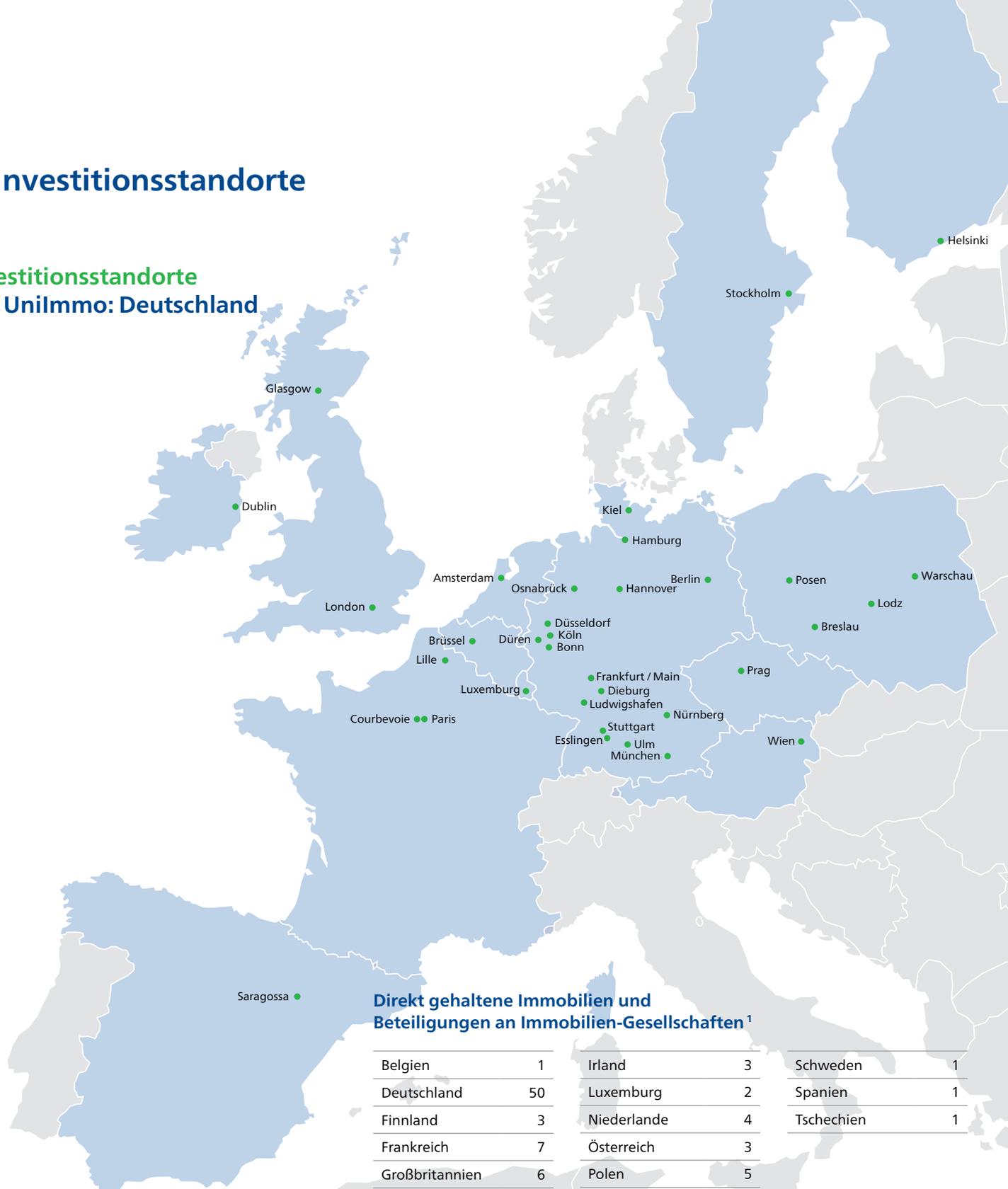
Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 31.1.2022)

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

¹ Die Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum umfirmiert:
Umfirmierung von „Duff & Phelps REAG GmbH“ in „Kroll REAG GmbH“.

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	1	Irland	3	Schweden	1
Deutschland	50	Luxemburg	2	Spanien	1
Finland	3	Niederlande	4	Tschechien	1
Frankreich	7	Österreich	3		
Großbritannien	6	Polen	5		

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.



„Louvre“, Paris



„Holzmarkt 1“, Köln



„Aleksi Hermes“, Helsinki



„EKLA Business“, Lille



„Wilde by Staycity Aldgate East London“, London



„ERICUS-Contor“, Hamburg



„Grand Central“, Paris



„Euro Plaza IV“, Wien

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

000276 06.22 / 350

