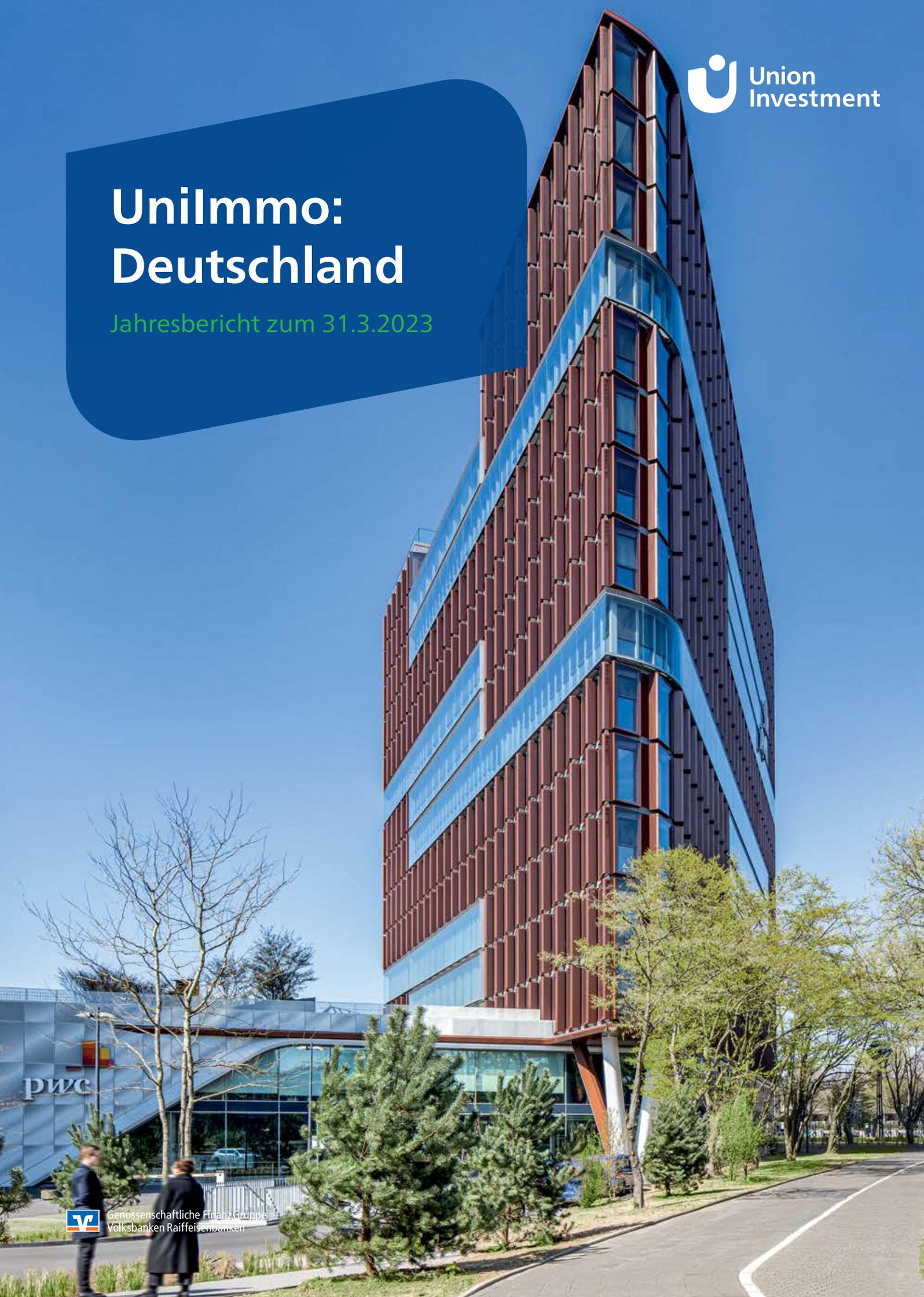


Unimmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31.3.2023



Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum		31.3.2023		31.3.2022
Fondsvermögen (netto)	EUR	16.510,9 Mio.	EUR	15.358,0 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	13.887,8 Mio.	EUR	12.935,6 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	8.882,2 Mio.	EUR	8.083,9 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	5.005,6 Mio.	EUR	4.851,7 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		61		60
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		33 ³		33 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.797,5 Mio.	EUR	2.048,9 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	3.242,2 Mio.	EUR	2.965,6 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.444,7 Mio.	EUR	916,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3,7%		3,9%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		96,5%		95,9%
Ausgabepreis	EUR	100,60	EUR	99,05
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	95,81	EUR	94,33
Renditekennzahlen⁶				
Bruttoertrag ⁷		4,6%		4,6%
Nettoertrag ⁷		3,3%		3,6%
Wertveränderungen ⁷		2,2%		1,8%
Liquidität		-0,4%		-1,1%
Anlageerfolg ⁸		2,8%		2,6%
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁹		2		9
Verkäufe ⁹		2 ¹⁰		1
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	896,61 Mio.	EUR	1.031,5 Mio.
Gesamtkostenquote ¹¹		0,94%		0,93%
Ausschüttungsstichtag		15.6.2023		15.6.2022
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,70	EUR	1,15
Anlageerfolg je Anteil	EUR	2,63	EUR	2,39
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸		2,6% p. a.		2,6% p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ¹²	EUR	0,6800	EUR	0,4600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KEST-pflichtig) ¹²	EUR	0,1700	EUR	0,1150

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

⁴ Davon sieben 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 2022 / 2023 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 17.

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 Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 43.

Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Bei einer der verkauften Immobilien verbleibt die Immobilien-Gesellschaft im Bestand des Sondervermögens.

¹¹ 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.

¹² Einzelheiten ab Seite 77 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 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	9
1 Tätigkeitsbericht	9
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	9
1.2 Portfoliostrategie	11
1.3 Immobilienaktivitäten	12
1.4 Fondsvermögen (netto)	15
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	16
1.6 Renditekennzahlen	17
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	19
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	23
1.9 Portfoliostruktur Kredite	24
1.10 Devisenkursicherung	24
1.11 Risikobericht	26
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	29
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	30
3.1 Vermögensübersicht / Zusammen- gefasste Vermögensaufstellung	30
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	34
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	43
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	44
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	45
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	48
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	49
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	53
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	54
8 Anhang	56
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	73
III Sonstiges	77
1 Steuerliche Hinweise	77
2 Organe und Abschlussprüfer	85
3 Investitionsstandorte	88



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

Fotos in diesem Bericht:
Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“

¹ Zeitraum 1.4.2022–31.3.2023

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

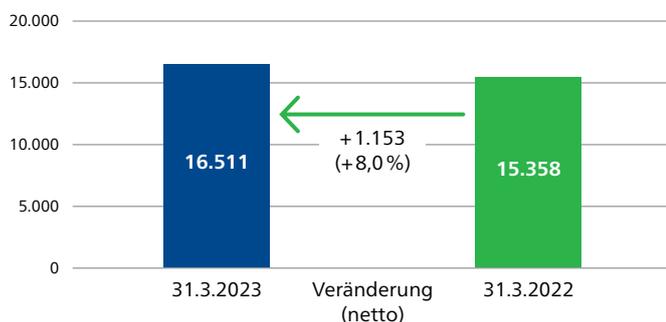
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2022 – 3 / 2023	2,8
4 / 2021 – 3 / 2022	2,6

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	3.242,2
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	19,6

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 2022 / 2023 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.

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 2022 / 2023 weist das Portfolio unseres für die Zukunft gut aufgestellten Fonds 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 Portfolio-Risiko 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 Geschäftshalbjahr weiterhin auf hohem Niveau gehalten werden.

Am 16. Dezember 2022 in den frühen Morgenstunden ist das Großaquarium „AquaDom“ im Berliner „CityQuartier DomAquaree“ aus bisher unklaren Gründen geplatzt und wurde vollständig zerstört. Vor allem das Erdgeschoss des Hotels ist dadurch stark beschädigt worden. Durch das auslaufende Wasser haben sich aber auch an sechs Läden im DomAquaree sowie am DDR Museum leichte bis schwere Schäden ergeben.

Die eingeschalteten Versicherungen haben Union Investment bereits bestätigt, den aus dem Ereignis sich ergebenden Gebäude- und Mietverlustschaden im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zu regulieren.

Inzwischen sind die Aufräumarbeiten abgeschlossen und das DDR Museum sowie einige Läden und Restaurants konnten bereits wieder öffnen. Die Bruchstücke des AquaDoms wurden kartografiert und in eine Lagerhalle in Brandenburg gebracht, um die Ursachen des Auseinanderbrechens zu ermitteln. Die Untersuchung wird bis Sommer dieses Jahres abgeschlossen sein.

Aktuell werden eine Reihe von alternativen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepten für den Ersatz des Aquariums geprüft, die auch Bedürfnisse des Hotelmieters berücksichtigen. Der AquaDom war eine einzigartige Attraktion, die perfekt zum Standort passte und über mehr als 15 Jahre Gäste und Besucher des DomAquarées begeistert hat – mit einer Strahlkraft und vielen Fans weit über Berlin hinaus. Der Aufwand, ein solches Objekt eins zu eins wiederherzustellen, wäre unverhältnismäßig hoch. Daher ist nicht geplant, den AquaDom wiederaufzubauen bzw. ein neues Großaquarium zu errichten.

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum zu unserem Bedauern noch kein Ende gefunden. Da unsere Immobilienfonds weder in der Ukraine noch in Russland investiert sind, ergeben sich dadurch keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die in Folge 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 wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Trotz der gestiegenen Zinsen ist kein genereller Preisrutsch zu beobachten. Attraktive Flächen in gut angebundener Lage, die zugleich nachhaltig sowie modern und flexibel gestaltbar sind, bleiben weiterhin sehr gefragt bei Nutzern und Investoren.

Insbesondere Investoren, die mehr als 50 % Fremdkapital einsetzen, müssen aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folge ist eine spürbare Zurückhaltung an den Transaktionsmärkten. Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in der Preisfindungsphase, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren wie Union Investment haben aktuell Vorteile beim Immobilienerwerb.

Die Ankaufsrenditen auf den Immobilienmärkten geraten im Zuge der höheren Finanzierungskosten grundsätzlich unter moderaten Aufwärtsdruck. Teilweise sind sie auch schon gestiegen. Für Bestandportfolios indes sind die Erträge trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge sowie steigender Marktmieten aktuell stabil.

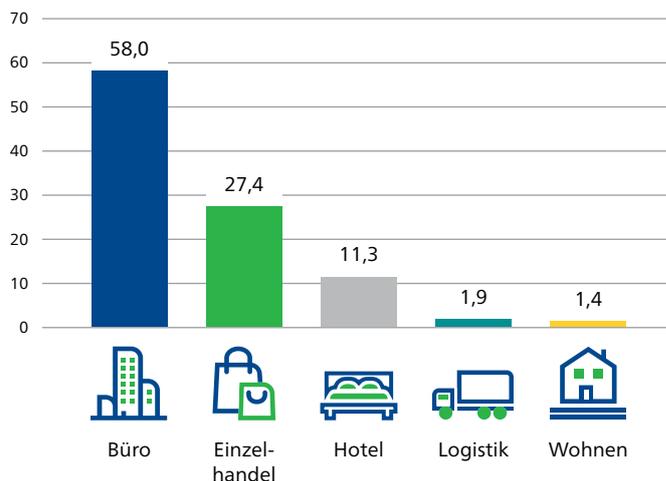
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	2
Gesamtinvestition in Mio. EUR	513,8

Verkäufe	Anzahl
Büro	2
Verkaufspreis in Mio. EUR	119,6

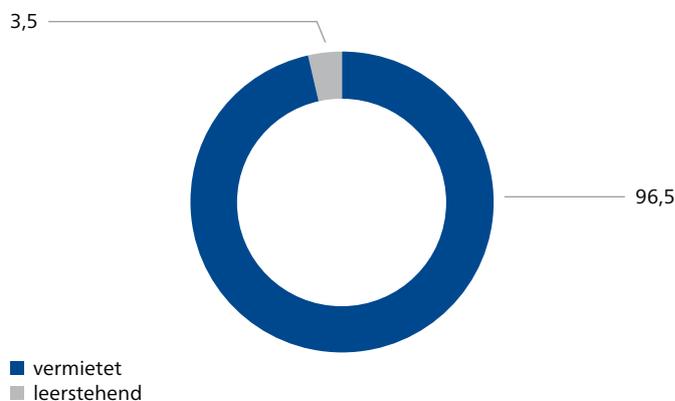
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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

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 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Trotz des guten Jahresauftakts 2023 stehen die Kapitalmärkte zunächst noch vor einigen Herausforderungen. Insbesondere die Unklarheit darüber, wie sich die Wachstumsaussichten und der Inflationspfad entwickeln werden, macht es schwierig, die daraus abgeleitete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abzuschätzen.

Union Investment sieht trotz der jüngsten Turbulenzen die Finanzmarktstabilität gewahrt und auch keine generelle Gefährdung des Bankensektors. Das setzt aber voraus, dass die geld- und fiskalpolitischen Entscheidungsträger verantwortungsvoll und umsichtig handeln. Grundsätzlich weisen die fundamentalen Trends der letzten Wochen in die richtige Richtung. Die Zeit arbeitet also weiter für Risikoanlagen, auch wenn die Schwierigkeiten der US-Regionalbanken zusätzliche Unsicherheit über den Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft mit sich bringen. Auf beiden Seiten des Atlantiks haben sich die Wirtschaftsdaten stabilisiert.

Die Volkswirte von Union Investment haben ihre Prognose für das Kalenderjahr 2023 für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA in den vergangenen Wochen von 0,3 % auf 1,1 % angehoben. In der Euro-Zone wird weiter mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Winterhalbjahr gerechnet. Allerdings fällt das Minus geringer aus als bislang erwartet, da der Energieengpass ausgeblieben ist.

Zudem entspannt sich die Angebotssituation weiter und auch vom Außenhandel kommen positive Impulse. Konkret wird für das Kalenderjahr 2023 ein schwacher Aufschwung im Euro-Raum mit einem BIP-Zuwachs von 0,4 % erwartet und erst Ende 2024 eine Rückkehr zum Trendwachstum gesehen.

Die Inflation bleibt zwar zunächst noch hartnäckig bestehen, die Inflationstreiber dürften aber im weiteren Jahresverlauf 2023 abebben und die Teuerung in einen nachhaltigen Abwärtstrend übergehen. Im Jahresmittel rechnet Union Investment in den USA mit einer Inflation um 4,0 %. Im Euro-Raum dürften die Verbraucherpreise im Jahresmittel um 6,0 % zulegen, im Verlauf aber auch einen klaren Trend nach unten ausbilden. Das robuste Wachstum und die hartnäckige Inflation halten den Handlungsdruck der Zentralbanken hoch. Die US-Notenbank Fed dürfte bis zur Jahresmitte 2023 in jeder Sitzung die Leitzinsen jeweils um weitere 0,25 % auf die Bandbreite von 5,25 % bis 5,5 % erhöhen. Parallel dürfte sie nach den jüngsten Entwicklungen ihren Fokus auf die Wahrung der Finanzmarktstabilität richten. Nach einer Pause im zweiten Halbjahr 2023 rechnen die Volkswirte von Union Investment mit ersten Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2024. Für die EZB wird eine weitere Leitzinsanhebung um 0,5 % im Mai 2023 prognostiziert, gefolgt von einem weiteren Schritt um 0,25 % im Juni. Damit läge der Einlagesatz bei 3,75 %. Wie bei der Fed kann dann zunächst mit einem unveränderten Leitzins bis in das Jahr 2024 und in dessen Verlauf mit ersten Zinssenkungen gerechnet werden.

In Anbetracht des prognostizierten Leitzinspfads dürften die Renditen sicherer Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit in den USA bei ca. 4,0 % bzw. in Deutschland bei 2,5 % für längere Zeit ein Plateau ausbilden. Die Renditen von Unternehmensanleihen mit guter Bonität befinden sich wieder auf attraktivem Niveau, auch wenn keine großen Rückgänge bei den Risikoaufschlägen mehr erwartet werden können. Global dürften die Unternehmensgewinne dieses Jahr etwas schrumpfen. Zudem dürfte dann zunehmend der insbesondere von den USA angestoßene langfristige Investitionsboom in den Fokus rücken. Insgesamt werden sich im Jahr 2023 Geduld und ein aktives Management auszahlen.

Nachhaltigkeit

Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet wurden, wurden wegweisende politische Entscheidungen zur Umsetzung dieser Ziele auf den Weg gebracht. Auch die Immobilien-

branche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

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

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

Angaben zu regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2 a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

Hamburg, im Juni 2023

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

Als Folge des Ukraine-Krieges und der Nachwirkungen der Coronakrise kam es im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsraten. Die Notenbanken begannen daraufhin weltweit die Zinsen zu erhöhen, was sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilieninvestments auswirkte. Gleichzeitig verschaffte diese Marktconstellation eigenkapitalstarken Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Auf fast allen Märkten waren im Jahresverlauf stabile oder steigende Mieten zu beobachten. Bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Mieten aufgrund der indexierten Mietverträge.

Europäische Büromärkte

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld dämpfte die Wachstumserwartungen der europäischen Volkswirtschaften, hatte aber im Jahresverlauf 2022 kaum Auswirkungen auf die Entwicklung der Büroimmobilienmärkte. Nach der Aufhebung der meisten Corona-Beschränkungen am Jahresanfang 2022 stieg die Büro-Vermietungsaktivität in den europäischen Metropolen wieder spürbar an. Die Vermietungsleistung in den zwölf wichtigsten europäischen Bürozentren lag am Jahresende 2022 um 15,4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Dezember 2022 bei 8,84 %, womit sie im Jahresvergleich in etwa stabil blieb. Vor dem Hintergrund der erhöhten Flächennachfrage konnte im Jahr 2022 ein Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmiete über die zwölf wichtigsten europäischen Büromärkte beobachtet werden. Besonders stark war das Mietpreiswachstum in Dublin, Lissabon, Mailand und Paris.

Deutsche Büromärkte

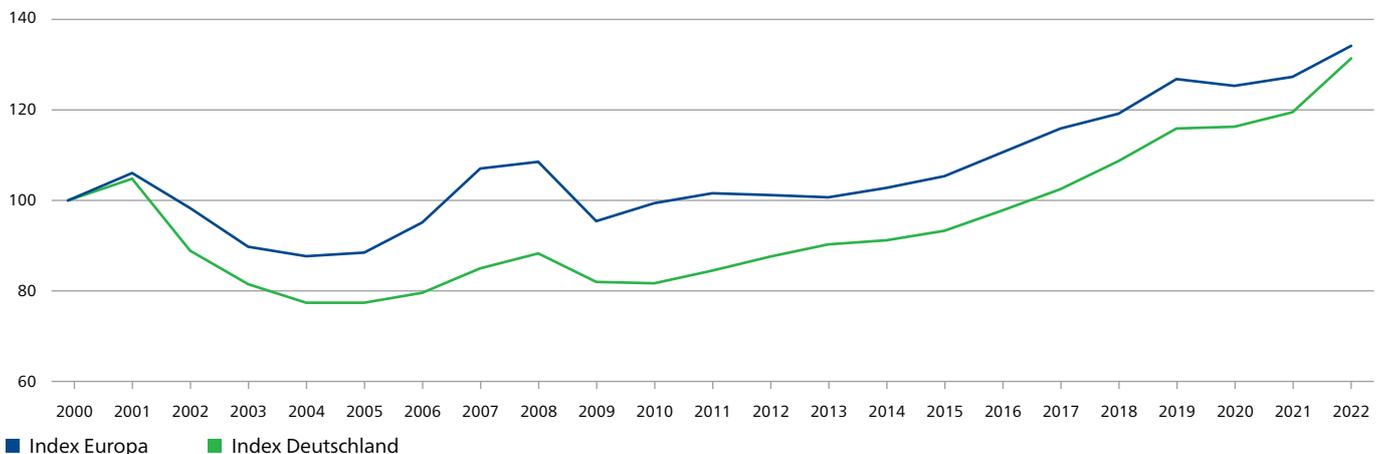
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen im Jahr 2022 belebt. Insbesondere hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, rückten dabei in den Mieterfokus. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen aufgrund von Bürofertigstellungen leicht auf 5,8 %. Vor dem Hintergrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im Jahr 2022 an allen Standorten gestiegen. In Frankfurt / Main und insbesondere in Düsseldorf waren infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach dem Ende der Corona-Pandemie haben sich die Frequenzen und Umsätze im europäischen Einzelhandel relativ schnell wieder erholt. Im Jahresverlauf 2022 wirkten sich hohe Inflationsraten und gestiegene Energiepreise aber wieder etwas dämpfend auf das Verbrauchervertrauen aus. Vor diesem Hintergrund zeigten sich die Spitzenmieten in der Mehrzahl der europäischen Metropolen stabil oder stiegen moderat. Mietpreisrückgänge waren nur sehr vereinzelt zu beobachten.

Die Kaufkraft der Deutschen wurde durch die Coronakrise und den Ukraine-Krieg deutlich eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin, Frankfurt / Main und Stuttgart gaben daher im Jahresverlauf 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die Übernachtungszahlen sind im Jahr 2022 auf nahezu allen europäischen Hotelmärkten aufgrund einer starken Rückkehr der touristischen Nachfrage merklich gestiegen. Während die Belegungsquoten noch leicht unter dem Vor-Corona-Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise im vergangenen Jahr flächendeckend neue Spitzenniveaus. Vor diesem Hintergrund stiegen auch die durchschnittlichen Zimmererlöse der großen Hotelmärkte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien im Jahresvergleich deutlich. In Paris wurden die Zimmererlöse des Jahres 2019 sogar bereits übertroffen.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Übernachtungen auf den wichtigsten Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München flächendeckend. Dementsprechend zeigten auch alle wichtigen Hotelkennzahlen einen positiven Trend. Die Belegungsquoten und die erzielten Zimmerpreise stiegen an allen genannten Hotelstandorten gegenüber dem Vorjahr merklich. Im Ergebnis verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar.

Immobilien-Investitionsmärkte

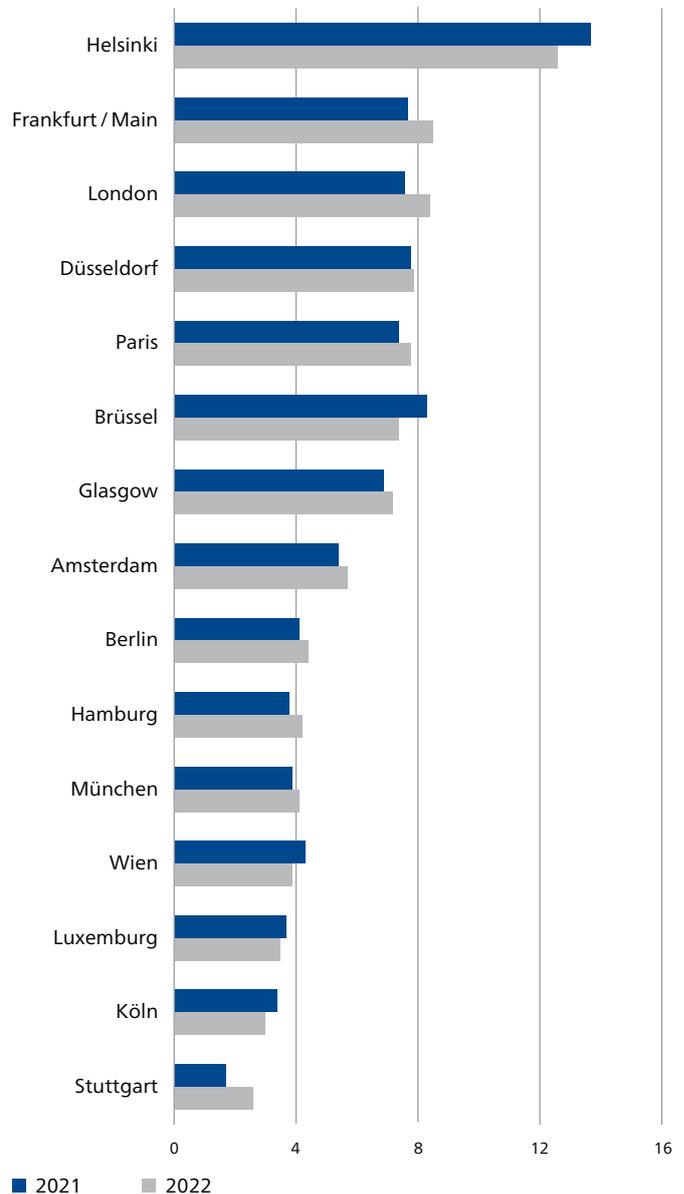
Nachdem die weltweiten gewerblichen Immobilien-Investmentmärkte noch ein starkes Jahresauftaktquartal hatten, ließ sich im weiteren Jahresverlauf infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und des veränderten Zinsumfeldes eine abnehmende Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im Jahr 2022 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 660,0 Mrd., womit es 16,7 % unter dem Wert des Vorjahres lag.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 bei EUR 211,3 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr ist es um 19,3 % zurückgegangen. In Deutschland wurden im Verlauf des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 39,2 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 34,6 %.

Ausblick

Auf den meisten Märkten ist der generelle Aufwärtstrend der Mieten weiterhin intakt. Daher werden die Spitzenmieten in den kommenden Quartalen weiter steigen. Auch die Bestandsmieten werden aufgrund der Indexierungen steigen. Der Anpassungsprozess bei den Kaufpreisen sollte in der zweiten Jahreshälfte 2023 weitgehend abgeschlossen sein, sodass sich auch die Immobilien-Investmentmärkte wieder stärker beleben dürften.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

Geld- und Kapitalmarkt

Der Trend zu steigenden Renditen setzte sich zu Beginn des Berichtszeitraums sowohl in den USA als auch in Europa fort. Für Gegenwind sorgten vor allem die anhaltend hohen Inflationsraten und die entsprechende Reaktion der Notenbanken darauf. Lieferkettenprobleme und hohe Energiepreise aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine waren dabei wesentliche Preistreiber. In der Folge wurden die Leitzinsen angehoben und weitere Zinsschritte angekündigt. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank Fed könne zu

restriktiv ausfallen und die Wirtschaft womöglich in eine Rezession treiben. Die Furcht vor einer Wachstumsabschwächung sorgte dann kurzzeitig für Rückenwind. Die Folge waren deutliche Renditerückgänge. Ab August 2022 wendete sich jedoch das Blatt wieder. In Europa verschärfte sich die Energiekrise und in den USA zeigte sich die Wirtschaft noch sehr robust. Es kam zu einem weiteren Inflationsanstieg von bis zu 10,0% im Jahresvergleich. Die Notenbanken nahmen weitere Zinsschritte vor und kündigten zusätzliche Maßnahmen an.

Schwache Konjunkturdaten im dritten Quartal 2022 ließen zunächst die Hoffnung aufkommen, die Währungshüter könnten in Zukunft weniger restriktiv auftreten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die US-Teuerungsrate. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Teuerung weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende 2022 gerieten die Staatsanleihenmärkte insbesondere in Europa dann jedoch deutlich unter Druck. Nachdem Konjunkturdaten besser als erwartet ausfielen, stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 reagierten Anleger zunächst erleichtert auf den nachlassenden Inflationsdruck. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen abermals einige Konjunkturdaten besser als erwartet aus, so z. B. die Einkaufsmanager-Indizes. Auch die von einigen Marktteilnehmern erwarteten Kündigungswellen blieben aufgrund des parallel zunehmenden Fachkräftemangels bisher aus. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug sei. Die sich weiterhin als hartnäckig erweisende Kerninflation sprach für einen hohen unterliegenden Preisdruck. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. In den USA kletterten zweijährige Staatsanleihen zeitweise über die Marke von 5,0%.

Kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank (SVB) in den USA für Aufsehen und Verunsicherung an den Märkten. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gerettet werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen. Parallel dazu revidierten viele Marktteilnehmer ihre Erwartungen an die Geldpolitik, denn die Insolvenz der SVB wurde auch durch den schnellen Zinsanstieg begünstigt. Anleger begannen daran zu zweifeln, dass die Währungshüter die Leitzinsen noch deutlich weiter anheben würden, da doch die Turbu-

lenzen bereits für eine Straffung der Finanzierungsbedingungen gesorgt hatten.

US-Staatsanleihen verloren, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, im Berichtszeitraum 4,3% an Wert. Die Verluste für Euro-Staatsanleihen belaufen sich auf 12,2%, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index. Europäische Unternehmensanleihen litten zunächst unter den steigenden Risikoaufschlägen. Die höhere Risikobereitschaft zu Beginn des Jahres 2023 beflügelte dann aber lange Zeit die Assetklasse. Insgesamt bleibt jedoch ein Minus in Höhe von 7,7%, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index.

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. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von im Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Kerneuropa. Zur weiteren Risikodiversifizierung werden die Nutzungsarten Wohnen und Logistik in ausgewählten Ländermärkten aufgebaut. Der Ausbau der Nutzungsart Hotel ist bei Vorliegen attraktiver Ankaufsoportunitäten möglich. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von 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 der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 13) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 43) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell sieben Immobilienentwicklungen im Bestand, drei in Deutschland und vier im europäischen Ausland. Die Projekte verteilen sich auf die Nutzungsarten Büro und Wohnen. 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 im Berichtszeitraum zwei projektierte Büroimmobilien in Stuttgart-Degerloch erworben. „DOC I & DOC II“ werden nach Fertigstellung im Jahr 2023 die modernsten Bürogebäude im etablierten Teilmarkt Stuttgart-Degerloch sein. Sie befinden sich in visueller Lage mit guter ÖPNV-Anbindung. Bei der Projektentwicklung „DOC I“ handelt es sich um die Kernsanierung eines im Jahr 1989 erbauten Bürogebäudes, „DOC II“ ist ein Neubau. In Düsseldorf wurde zudem der Premium-Büroturm „Eclipse“ erworben, der sich bei Unterzeichnung des Kaufvertrages noch im Bau befand und im Berichtszeitraum fertiggestellt wurde. Der 60 Meter hohe Büroturm in Dreiecksform liegt an einer der wichtigsten Verkehrsachsen im

nachgefragten Teilmarkt Kennedydamm, die die Innenstadt mit dem Flughafen verbindet. Das architektonisch und strukturell attraktive „Bürogebäude von morgen“ bietet zeitgemäße Büroformen und Kollaborationszonen sowie geschossübergreifende Atrien und Dachterrassen im 13. und 15. Obergeschoss mit Panoramablick.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurde das Bürogebäude „Green Worx“ in Wien (Österreich) sowie das Bürogebäude „Maraton“ in Posen (Polen) 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“	26.322
Berlin, „ALEXA“	25.064
Prag, „Palladium“	22.871
Berlin, „CityQuartier DomAquaree“	15.584
Hamburg, „Chilehaus“	9.173
Weitere Vermietungserfolge	106.620
Gesamt	205.634

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	Q3/2023
Köln, „Schildergasse“ ²	Büro	2/2022	Q4/2024
Stuttgart, „Project Lighthouse“ ²	Hotel	4/2021	Q4/2023
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Blackrock, „Newtown Gardens“ ²	Wohnen	9/2022	Q4/2024
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	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
7	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	Büro	3/2019	176,7		Q2/2023	
43	Stuttgart, „DOC I & DOC II“	Büro	7/2022	269,4		Q3 & Q4/2023	
51	Amsterdam, „The Pulse“	Büro	8/2021	232,4		Q4/2024	
65	Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	Büro	6/2018	200,1	94,90	Q4/2023	I
79	Helsinki, „Hyperion“	Wohnen	3/2021	54,6	100,00	Q3/2023	I
84a)	Dublin, „2 Grand Parade“	Büro	1/2020	74,3	100,00	Q4/2023	I
84b)	Dublin, „8th Lock“	Wohnen	4/2021	136,3	100,00	Phase 1: Q2 & Q3/2023 Phase 2: Q1 & Q4/2024	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

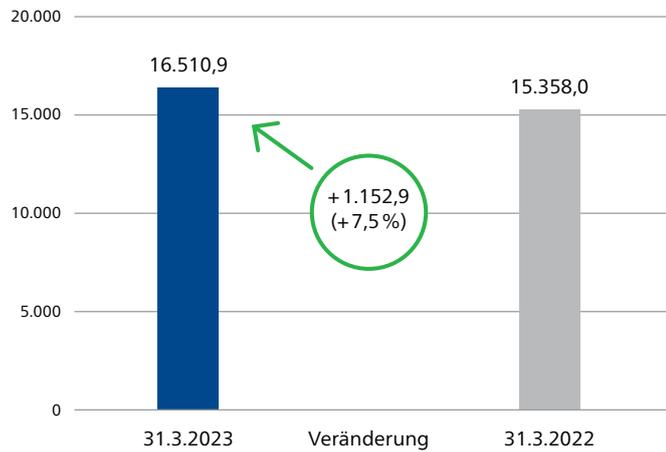
² Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten,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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

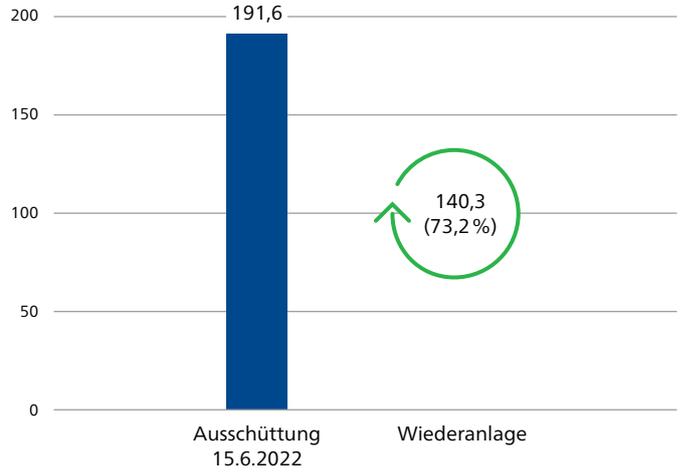


1.4 Fondsvermögen (netto)

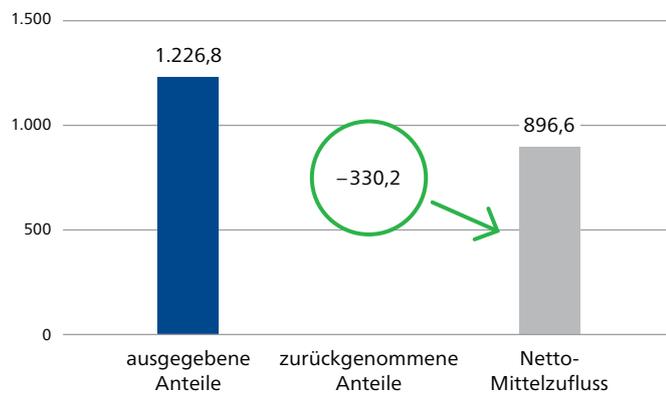
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



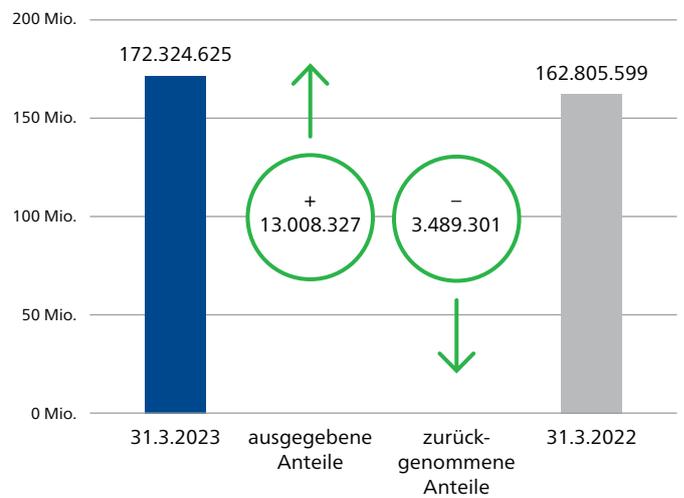
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



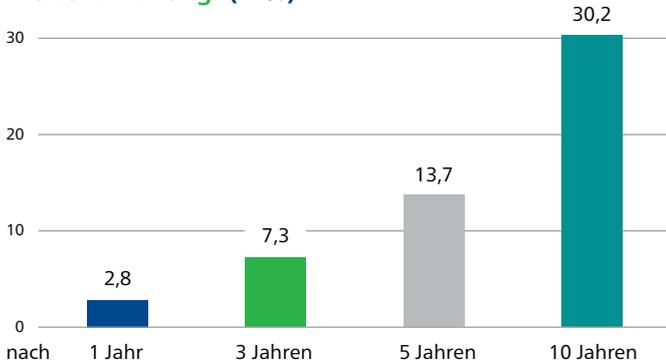
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

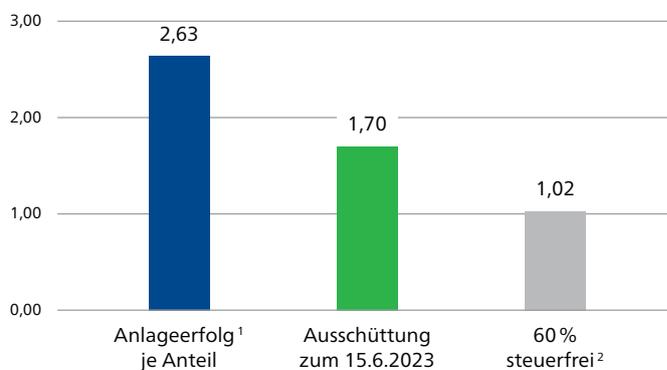
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	2,8
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	2,63
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,70
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,70
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	15.6.2023

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: 1.818,1 %.

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 %

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag	4,5	4,3	4,6	3,3	2,7	2,8	8,3	4,9	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7	-0,8	-0,6	-0,5	-0,2	-0,7	-2,0	-0,4	-1,2
Nettoertrag	2,9	3,5	4,0	2,8	2,5	2,1	6,3	4,5	3,3
Wertveränderungen	3,0	0,6	0,2	0,2	0,6	1,6	3,4	1,4	2,2
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,5	0,2	-0,6	-0,3	-1,4	-0,4	-0,2
Latente Steuern	-0,5	0,0	-0,3	0,0	-0,1	-0,7	-0,7	0,0	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,3	4,1	3,3	3,2	2,4	2,7	7,7	5,6	4,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,4	4,1	3,3	3,4	2,4	2,8	7,7	5,8	5,0
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	-2,4	0,0	0,0	-0,1	-0,3	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,4	4,1	3,3	1,0	2,4	2,8	7,6	5,5	4,8
II. Liquidität									-0,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten									3,7
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)									2,8

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	5.698.328.137	0	866.938.826	616.884.650	147.414.758
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.796.111.068	231.738.655	728.668.233	256.361.869	191.309.471
Immobilien gesamt	7.494.439.205	231.738.655	1.595.607.059	873.246.519	338.724.230
Liquidität	3.123.055.994	32.515.987	20.183.760	10.835.924	35.508.760
Kreditvolumen	-139.714.057	-11.252	0	-144.462.806	0
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	10.477.781.142	264.243.390	1.615.790.819	739.619.637	374.232.990

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	317.294.065	601.568.688	10.714.212	8.259.143.336
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	156.076.049	0	1.509.410.472	4.869.675.817
Immobilien gesamt	473.370.114	601.568.688	1.520.124.684	13.128.819.154
Liquidität	8.434.092	27.137.137	105.633.558	3.363.305.212
Kreditvolumen	-70.900.000	0	-81.580.108	-436.668.223
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	410.904.207	628.705.825	1.544.178.133	16.055.456.143

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2023	2022	2021	2020
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,6	4,6	4,4	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,0	-1,0	-1,2
Nettoertrag	3,3	3,6	3,4	4,0
Wertveränderungen	2,2	1,8	0,3	2,2
Ertragsteuern	-0,2	-0,3	-0,1	-0,3
Latente Steuern	-0,4	-0,5	-0,3	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,9	4,6	3,3	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,0	4,7	3,3	5,7
Währungsänderung	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,8	4,6	3,3	5,6
II. Liquidität	-0,4	-1,1	0,6	-0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,7	3,5	2,6	4,0
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	2,8	2,6	1,7	3,1

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 17) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2023. 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: 4,6 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,3 % (Vorjahr: 3,6 %).

Ertragsteuern und Bildungen von Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um -0,6 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,8 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 -0,2 % (Vorjahr: 0,0 %).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 4,8 % (Vorjahr: 4,6 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt -0,4 % (Vorjahr: -1,1 %) und hat somit einen negativen Einfluss auf die Fondsrendite.

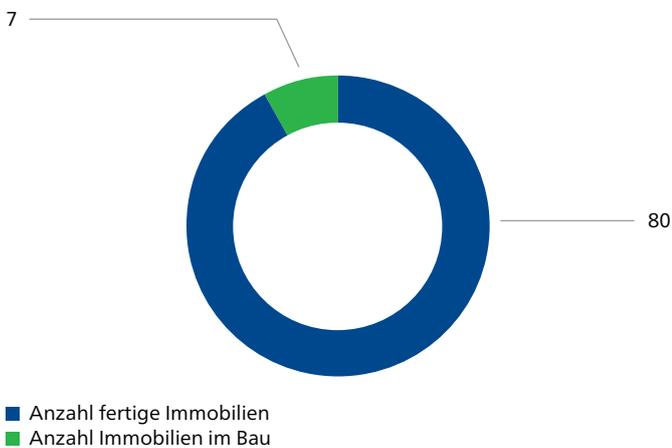
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,8 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,6 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

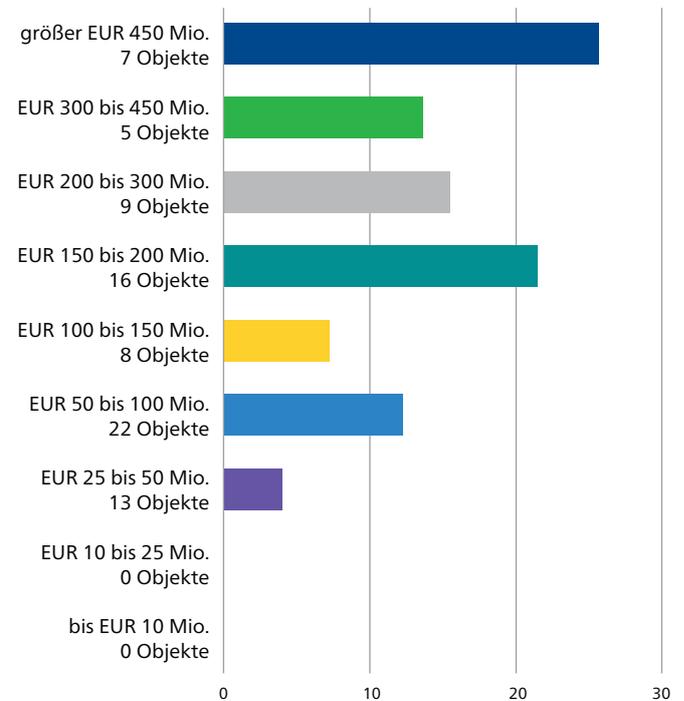
Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.221.492
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	96,5

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



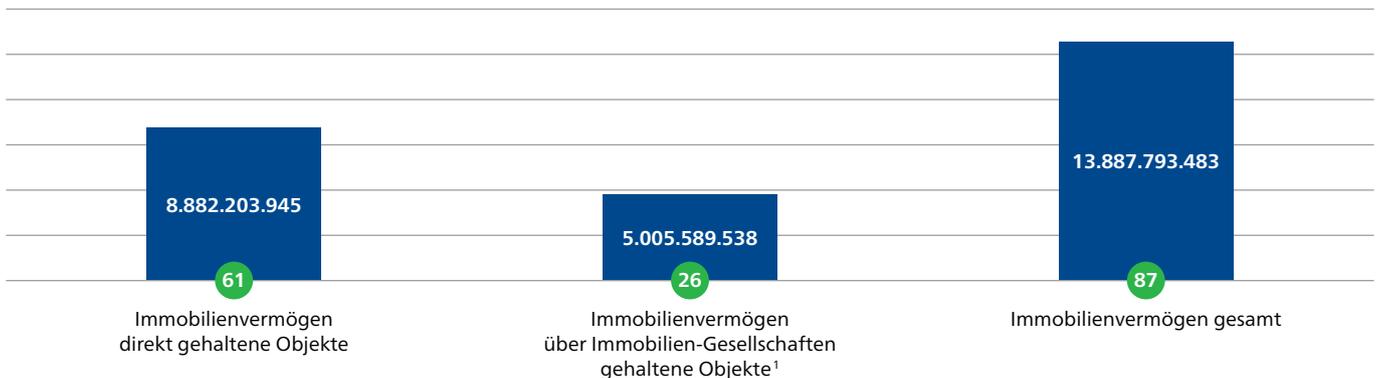
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	159,4
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.741,3

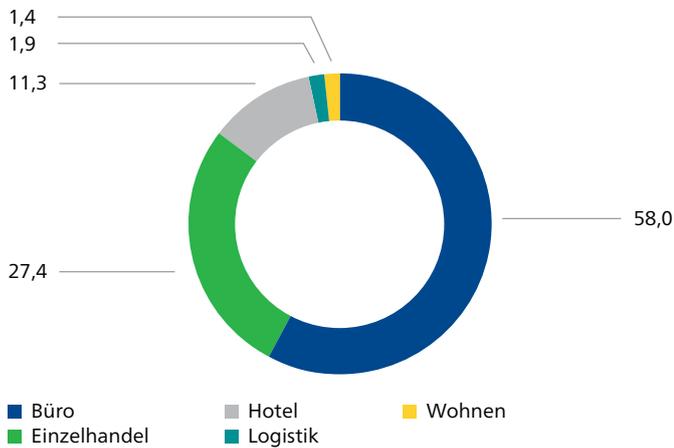
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



¹ Zum anteiligen Verkehrswert.

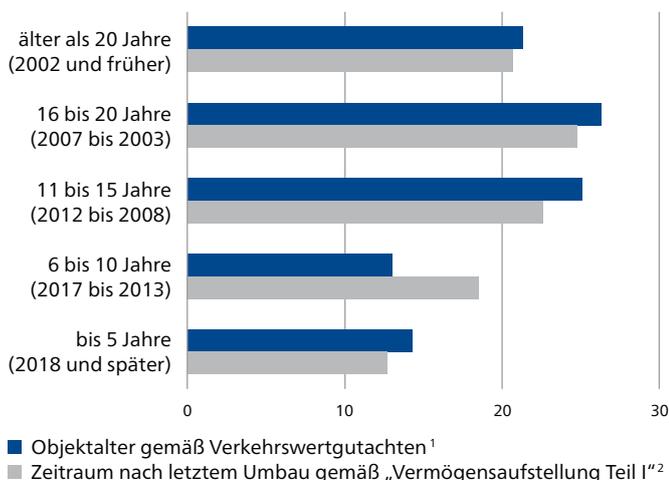
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.052,5 Mio.
Einzelhandel	3.804,6 Mio.
Hotel	1.579,2 Mio.
Logistik	260,7 Mio.
Wohnen	190,9 Mio.
Gesamt	13.887,8 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Ludwigshafen / Rhein, „RHEIN-GALERIE“

Durch neues Aufmaß aufgrund von Vermietungen verringerte sich die Gesamtfläche um 266 m².

Lodz, „Manufaktura“

Durch neues Aufmaß aufgrund von Vermietungen erhöhte sich die Gesamtfläche um 254 m².

Prag, „Palladium“

Durch Herausnahme einer Terrassenfläche aus der Flächenberechnung aufgrund von Neuvermietungen sowie einer Neustrukturierung im Bereich des Food Courts verringerte sich die Gesamtfläche um 263 m².

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.584,1	11,4
Hamburg	1.569,4	11,3
München	2.426,1	17,5
Rhein-Main	351,6	2,5
Rhein-Ruhr	667,9	4,8
Stuttgart	563,1	4,1
Sonstige deutsche Städte	738,1	5,3
Deutschland gesamt	7.900,3	56,9
Belgien	67,5	0,5
Finnland	294,4	2,1
Frankreich	1.759,0	12,7
Großbritannien	862,2	6,2
Irland	384,1	2,8
Luxemburg	169,8	1,2
Niederlande	539,4	3,9
Österreich	241,2	1,7
Polen	616,5	4,4
Schweden	264,1	1,9
Spanien	226,8	1,6
Tschechien	562,5	4,1
Ausland gesamt	5.987,5	43,1
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	13.887,8	100,0

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	35,5	80,4	82,1	66,8	17,1	44,2	45,2
Handel / Gastronomie	33,6	4,4	1,5	1,0	68,7	42,7	30,9
Hotel	17,2	8,9	15,7	24,6	5,7	5,3	13,5
Kfz	4,8	2,0	0,5	2,3	1,3	5,0	3,9
Industrie (Lager, Hallen) ²	5,7	0,7	0,1	1,6	0,8	1,3	3,5
Wohnen	1,2	2,7	–	–	–	–	1,0
Freizeit	0,6	–	–	–	5,8	0,3	0,8
Andere	1,4	1,0	0,1	3,7	0,6	1,4	1,3

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote							
Industrie (Lager, Hallen) ³	3,6	22,9	31,5	18,9	29,9	25,8	6,1
Handel / Gastronomie	5,4	0,0	0,0	0,0	1,0	3,0	4,0
Büro	2,8	6,3	1,2	9,1	10,8	3,0	3,8
Kfz	2,7	5,7	26,9	0,0	18,1	4,3	3,7
Wohnen	0,9	4,8	–	–	–	–	2,1
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	–	–	–	0,0	0,0	0,0
Andere	3,8	0,0	2,6	13,6	0,0	16,7	6,3
Vermietungsquote	96,8	94,5	98,8	92,9	97,0	96,6	96,5

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,6	0,0	–	0,3	0,1	0,1
2023	4,4	10,9	0,0	–	5,3	5,9	5,1
2024	13,7	18,9	10,7	9,8	10,1	11,3	13,4
2025	9,4	12,7	5,1	–	16,4	12,6	10,3
2026	12,0	7,5	3,8	3,5	22,2	10,4	11,1
2027	9,1	19,3	2,1	7,2	17,4	13,3	11,1
2028	9,3	6,6	–	10,2	12,5	12,3	9,1
2029	5,2	2,2	1,7	–	4,5	2,3	3,9
2030	7,9	0,0	4,9	42,8	0,5	9,5	7,3
2031	6,4	0,1	0,5	–	1,6	–	3,7
2032	6,1	21,1	–	–	–	10,5	7,7
2033+	16,6	–	71,1	26,5	9,2	11,7	17,3

¹ Jahresnettomiettrag.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	7.900.269.832	294.431.091	1.759.000.000	862.249.545	384.092.288
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	375.775.324	11.407.807	71.126.926	43.613.070	19.452.961
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	293.692.112	7.800.000	40.000.000	9.882.263	1.500.000
Sonstige positive Wertveränderungen	36.491.016	1.298.317	568.710	262.015	2.335.549
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–27.601.300	–5.000.000	–27.900.000	–760.903	–
Sonstige negative Wertveränderungen	–74.228.627	–374.133	–7.335.072	–6.679.746	–1.312.000
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	266.090.812	2.800.000	12.100.000	9.121.360	1.500.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–37.737.611	924.184	–6.766.362	–6.417.732	1.023.549

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	539.363.985	616.500.000	1.531.886.742	13.887.793.483
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	24.797.164	41.248.846	84.239.231	671.661.328
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	–	23.241.458	21.349.399	397.465.233
Sonstige positive Wertveränderungen	–	6.309.752	18.199.032	65.464.391
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–2.000.000	–8.000.000	–13.599.994	–84.862.197
Sonstige negative Wertveränderungen	–	–7.166.080	–2.624.062	–99.719.720
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–2.000.000	15.241.458	7.749.405	312.603.035
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–	–856.328	15.574.970	–34.255.329

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

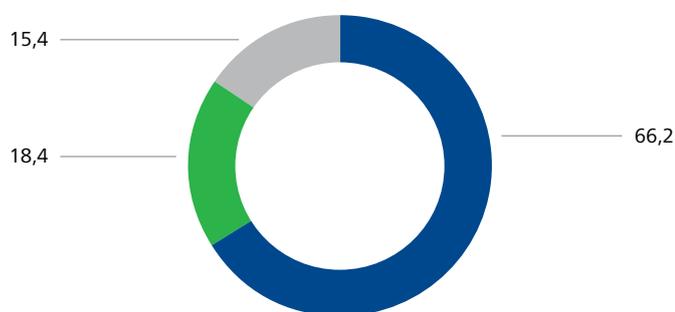
¹ Projekte anteilig Bautenstand.

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 1.4.2022 bis 31.3.2023 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 %)



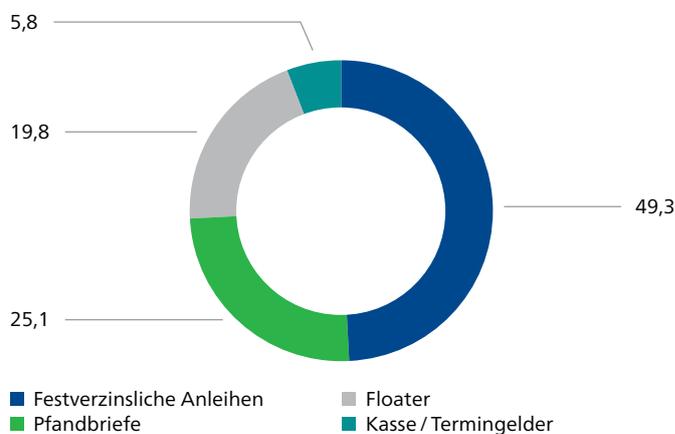
100 % = EUR 3.242,2 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 19,6 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 16.510,9 Mio.

■ UIN-Fonds Nr. 554
 ■ Termingelder
 ■ Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	499,0	—	0,14 %
Termingelder	597,8	—	2,85 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.145,4	-0,91 %	—

¹ Performance seit 1.4.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Pfandbriefe
 ■ Floater
 ■ Kasse / Termingelder

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

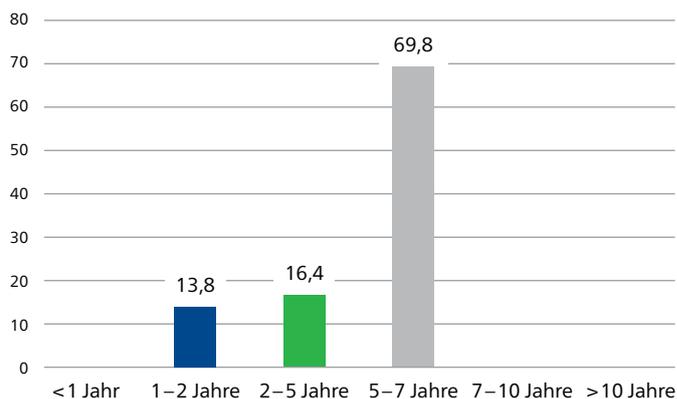
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	243.545	1,8
EUR-Kredite (Inland)	70.176	0,5
GBP-Kredite ²	193.192	1,4
Summe³	506.913	3,7

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2023 bewertet.

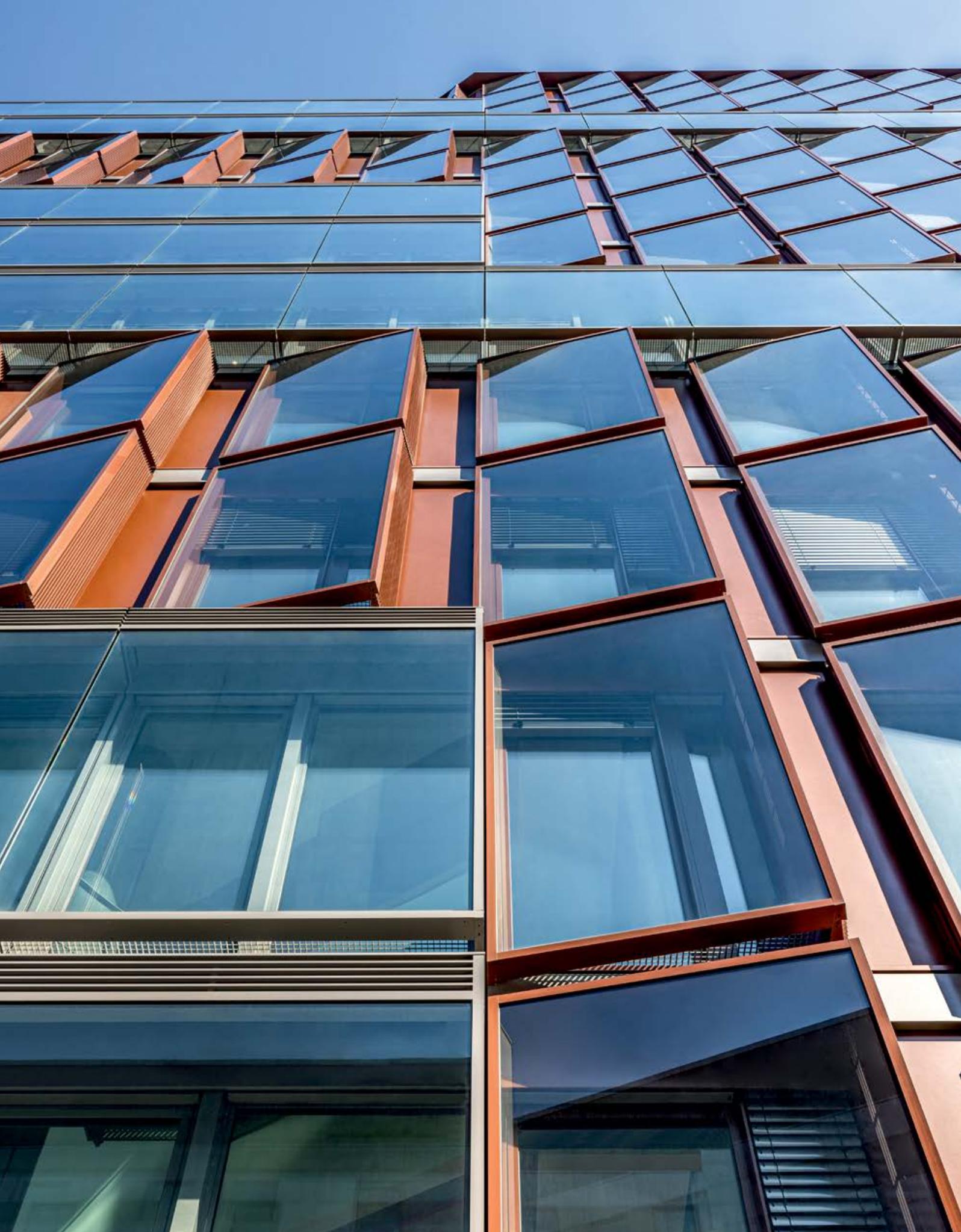
³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 174.259, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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	709,41	0,00
PLN	33.045,22	0,20
SEK	2.525,52	0,02



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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. 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 ein 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 Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im UniImmo: 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

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau sowie der Energiekrise. Auswirkungen aus dem Corona-Infektionsgeschehen sind zwischenzeitlich zu vernachlässigen. Risiken aus schwindender Kaufkraft und anziehenden Zinsen sowie gestiegenen Energiepreisen bestimmen das Marktumfeld.

Krisensituationen

Der kriegerische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen ist weiterhin ein bestimmendes Thema. Weiterhin werden derzeit jedoch keine unmittelbaren nachteiligen Effekte für die Immobilienfonds erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell gehen wir weiter davon aus, 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 damit verbundene ansteigende Zinsen sowie die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Es ist davon auszugehen, dass sich der fortsetzende Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise weiter auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten auswirken wird. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch langfristige Mietverträge und im Vergleich zu anderen Assetklassen auch in Krisenzeiten durch stabile Cashflows

aus. Daher erwartet Union Investment, dass sich die Immobilienfonds auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der stark anziehenden Zinsen und die aktuell daraus zu beobachtenden Effekte auf die Finanzbranche nur schwer abschätzbar.

Auswirkungen der Krisen auf die Arbeit von Union Investment

Union Investment überwacht nach wie vor sehr intensiv die Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert.

Ein Einfluss der oben dargestellten Krisensituationen auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken sieht Union Investment als gegeben. Einerseits belastet das anziehende Zinsumfeld die Finanzierungsseite des Sondervermögens, andererseits ist gegenläufig der zu erwartende Wegfall von Negativzinsen auf der Anlageseite zu betrachten. Die Situation im Bankenumfeld wird nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS genau beobachtet. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation von Union Investment ist inzwischen zu vernachlässigen.

Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern und relevanten Marktteilnehmern. Derzeit stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation.

Das weltweite Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, sehr verhalten. Der Grund hierfür liegt vor allem im Fehlen von (Fremd-)Kapital im Markt sowie in unterschiedlichen Rendite-Erwartungen der Marktteilnehmer. Der Vermietungsmarkt zeigt sich bisher robust. Der Mietmarkt ist

von Mietvertragsverlängerungen geprägt, Neuvermietungen sind derzeit weniger zu finden. Vor dem Hintergrund einer stark eingeschränkten Bautätigkeit ist in einigen Nutzungsarten ein relevantes Mietpreiswachstum zu erkennen. Dieses wird auch getrieben durch inflationsbedingt hohe indexbasierte Mietanpassungen. Das allgemeine Marktgeschehen ist derzeit mehr denn je differenziert zu betrachten.

Büroimmobilien im Top-Immobilien-Segment zeigen stabile bis leicht positive Wertentwicklungen auf, wobei positive Impulse vor allem aus Index-Mieterhöhungen zu verzeichnen sind. Das **Hotel-Segment** konnte starke Aufholeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im **Logistik-Bereich** hat sich der Investmentmarkt nach einer Zeit der hohen Investmentvolumina marktbedingt beruhigt, Renditen in diesem Bereich entwickeln sich steigend. Positiv wirkt sich hier ein anhaltend starkes Marktmietwachstum aus, sodass in diesem Segment stabile Wertentwicklungen zu verzeichnen waren.

Der Investmentmarkt im **Einzelhandels-Segment** ist weiterhin schwach ausgeprägt. Transaktionen von Shopping-Centern konnten nur in wenigen Fällen verzeichnet werden. Der Mietmarkt im Einzelhandel ist auch nach der Corona-Pandemie und einer kurzen Erholungsphase verhalten zu nennen. Belastend für die Mieter wirkt hier insbesondere das inflationsbedingte Ansteigen der Bewirtschaftungskosten, vor allem der Energiekosten. Die Verkehrswertveränderungen zeigen sich stabil bei Trophy-Immobilien, zum Teil wurden aber negative Verkehrswertänderungen im Einzelhandel festgestellt.

Der **Top-Wohnungssektor** stellt sich vor dem Hintergrund eines aktuell schwachen Transaktionsvolumens sowie einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit weiterhin resilient dar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist steigend, was entsprechend eine positive Mietpreisentwicklung erwarten lässt. Eine Korrektur des Rendite- bzw. Preisniveaus aufgrund der geänderten Zinslandschaft hat sich derzeit noch nicht eindeutig herausgebildet.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen sowie die Entwicklung der Zinslandschaft und des Inflationsgeschehens weltweit bleiben abzuwarten.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	8.882,2	8.083,9	7.242,8	6.658,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	3.935,3	3.816,9	3.260,5	3.055,6
Liquiditätsanlagen	3.242,2	2.965,6	3.098,7	3.242,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.303,9	1.289,7	1.201,0	1.093,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	852,8	798,1	675,5	641,6
Fondsvermögen (netto)	16.510,9	15.358,0	14.127,4	13.408,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	172,3	162,8	151,8	143,2
Anteilwert (EUR)	95,81	94,33	93,09	93,63
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,70	1,15	1,15	2,10
Tag der Ausschüttung	15.6.2023	15.6.2022	10.6.2021	10.6.2020

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 34–38)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	615.209.471,75	8.043.709.471,75		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	160.000.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	0,00	678.494.473,21		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	615.209.471,75		8.882.203.944,96	53,80
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 38–41)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	286.826.595,41	3.535.958.912,31		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	399.374.438,70		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	286.826.595,41		3.935.333.351,01	23,83
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 23, 44)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	87.329.172,37	1.096.772.686,78		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	0,00	2.145.470.824,79		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	87.329.172,37		3.242.243.511,57	19,64
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 45)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	20.863.262,90	129.113.309,65		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	95.757.430,49	814.430.722,22		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	649.556,56	6.937.405,49		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 45)				
4. Anschaffungsnebenkosten		117.366.517,91		
• bei Immobilien	97.227.297,34			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	20.139.220,57			
(davon in Fremdwährung)	15.484.022,87			
5. Andere		236.088.771,28		
(davon in Fremdwährung)	4.230.225,85			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	136.984.498,67		1.303.936.726,55	7,90
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			17.363.717.534,09	105,17
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 24, 45)				
1. Krediten		–216.833.515,48		
(davon in Fremdwährung)	–75.933.515,48			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–11.625.736,09		
(davon in Fremdwährung)	–226.883,16			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–115.898.929,34		
(davon in Fremdwährung)	–32.910.562,61			
4. anderen Gründen		–29.470.275,86		
(davon in Fremdwährung)	–2.739.171,74			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–111.810.132,99		–373.828.456,77	–2,26
II. Rückstellungen (s. Seite 46)			–479.016.535,46	
(davon in Fremdwährung)	9.557.573,98			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	9.557.573,98		–479.016.535,46	–2,91
Summe Schulden I.–II.			–852.844.992,23	–5,17
C Fondsvermögen (netto)			16.510.872.541,86	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2023.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2023¹

Britisches Pfund	GBP 0,8784	Schwedische Krone	SEK 11,2644
Polnischer Zloty	PLN 4,6798		

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen veränderte sich durch den Kauf von zwei Objekten und Verkauf eines Objektes, 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 die Wertfortschreibungen. Zudem gab es einen Verkauf einer über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie. Die Immobilien-Gesellschaft verbleibt nach Verkauf der Immobilie im Bestand des Sondervermögens. 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 43 bzw. Seite 34 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.045,9 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 694,7 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 56,9 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.444,74 Mio. und entspricht damit 8,75 % 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 aus Zinsansprüchen sowie dem Anstieg der Anschaffungsnebenkosten.

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 Devisenkurrsicherungsgeschäften sind der Seite 24 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurrsicherungsgeschäften sind der Seite 24 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.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Rest-nutzungs-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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Deutschland																																						
16	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	–	■	■					■	–	0,0	–	2,40	5,89	1.722	679	176	–	–	–	–	–	–	–	49,0	53.800	52.750	52.750.000,00	0,32	16
17	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meißberg 2, 5 (Fischertwierte 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G	B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.536	30.153	383	■	■					■	–	11,8	5,7	–	–	–	–	–	–	–	5,445	6,371	7,171	51,0	165.000	165.500	165.500.000,00	1,00	17		
18	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	G	B (69), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	–	■	■					■	36,4	0,2	9,4	–	–	–	–	–	–	17,007	18,248	17,010	59,0	409.000	401.000	401.000.000,00	2,43	18			
19	20537	Hamburg, Eiffelstraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	G	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	–	■	■					■	–	0,0	–	3,95	7,46	2.460	1.494	395	2,636	7	–	–	–	56,5	56.700	56.700	56.700.000,00	0,34	19		
20	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „Ericus-Contor“	G	B (88), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.958	18.958	–	■	■					■	–	2,6	3,8	10,49	5,83	8.279	2.208	1,049	7,519	7	4,895	5,721	5,998	59,0	175.000	177.500	177.500.000,00	1,08	20		
21	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	G	H/G (68), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.624	28.441	5.183	■	■					■	–	4,2	3,8	9,72	5,81	7.672	2.052	–	–	–	10,218	9,737	11,190	37,0	180.000	180.500	180.500.000,00	1,09	21		
22	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	G	B (69), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	–	■	■					■	–	2,8	6,0	4,47	6,00	3.517	958	–	–	–	4,489	4,578	4,047	58,0	100.000	98.650	98.650.000,00	0,60	22		
23	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	G	H/G (78), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.626	11.626	–	■	■					■	–	0,2	6,8	3,67	6,09	2.825	844	–	–	–	2,990	2,752	3,142	45,0	64.300	63.100	63.100.000,00	0,38	23		
24	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	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	101	–	–	–	–	–	–	34,0	81.400	79.500	79.500.000,00	0,48	24	
25	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	G	H/G (78), F, K, B, I, A	12/2002	1988/2009	17.687	40.025	40.025	–	■	■	■					■	–	4,5	4,9	–	–	–	–	–	–	11,340	10,622	11,641	42,0	182.000	183.500	183.500.000,00	1,11	25		
26	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	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	666	2	–	–	–	36,0	73.400	73.700	73.700.000,00	0,45	26		
27	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	G	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	–	■	■					■	–	0,0	–	2,93	7,12	2.314	618	370	469	2	–	–	–	26,5	36.600	37.000	37.000.000,00	0,22	27		
28	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	G	H/G (92), B, I, A	7/2014	1972/2009/2014	941	23.335	23.335	–	■	■					■	–	1,5	5,3	12,63	7,33	7.613	5.020	1,282	1,602	2	8,373	8,981	8,830	57,0	177.000	178.000	178.000.000,00	1,08	28		
29	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	G	H/G (81), K, W, I, B, A, F	1/2012	1988/1995/1996/2000/2002	21.119	43.453	38.641	4.812	■	■					■	–	11,4	3,2	7,48	4,14	5.367	2.114	–	–	–	10,885	10,817	11,752	32,0	169.000	174.500	174.500.000,00	1,06	29		
30	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	2,0	5,97	7,60	4.060	1.905	594	1,287	3	4,727	4,870	4,905	62,0	105.000	104.500	104.500.000,00	0,63	30		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	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 Mietträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁸	Restnutzungsdauer 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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																						
Deutschland																																						
31	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G	B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	–	■	■					■	–	0,5	4,7	5,00	4,76	3.750	1.245	–	–	–	8.372	8.471	8.534 8.516	56,0 56,0	239.000 239.000	239.000	239.000.000,00	1,45	31		
32	81541	München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G	B (87), K, A, H/G, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.153	32.153	–	■	■					■	–	0,0	7,1	13,65	4,31	9.622	4.030	1.365	10.839	8	9.036	9.955	10.077 10.148	68,0 68,0	340.000 331.000	335.500	335.500.000,00	2,03	32		
33	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.285	37.285	–	■	■					■	–	2,8	4,4	7,27	5,44	4.572	2.699	731	853	2	8.890	9.095	9.253 9.390	61,0 61,0	219.000 225.000	222.000	222.000.000,00	1,34	33		
34	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G	B (89), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II	1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II	8.324	20.625	20.625	–	■	■					■	–	0,7	2,0	5,19	5,03	3.753	1.437	–	–	–	5.608	6.212	6.324 6.323	59,0 59,0	167.000 163.000	165.000	165.000.000,00	1,00	34		
35	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G	B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.701	19.012	689	■	■					■	–	0,9	3,1	6,83	4,65	5.168	1.667	684	627	1	9.077	9.315	8.665 8.673	44,0 44,0	234.000 232.000	233.000	233.000.000,00	1,41	35		
36	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G	H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	46,0 41,0	153.000 162.000	157.500	157.500.000,00	0,95	36		
37	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	1.787	414	2.625	6	–	–	–	66,5 66,5	76.100 74.100	75.100	75.100.000,00	0,45	37		
38	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G	B (92), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	–	■	■	■				■	–	0,0	5,4	1,67	5,11	1.281	391	–	–	–	2.270	2.381	2.264 2.347	47,8 47,8	63.700 65.900	64.800	64.800.000,00	0,39	38		
39	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G	H/G (92), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■					■	–	0,0	2,6	2,39	6,04	1.509	880	–	–	–	2.046	2.162	1.726 1.689	56,0 66,0	42.200 41.400	41.800	41.800.000,00	0,25	39		
40	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	2,3	1,77	5,31	1.266	506	–	–	–	2.025	2.007	1.911 1.733	46,0 46,0	34.600 34.000	34.300	34.300.000,00	0,21	40		
41	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G	H/G (48), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.416	7.416	–	■	■					■	–	3,4	6,5	2,12	6,57	1.690	428	214	321	2	1.623	1.605	1.913 1.965	41,0 41,0	35.200 37.000	36.100	36.100.000,00	0,22	41		
42	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G	B (66), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.840	25.840	–	■	■					■	–	0,6	4,6	10,00	7,18	6.900	3.096	1.035	690	1	8.335	8.364	7.519 7.492	60,0 60,0	168.000 166.000	167.000	167.000.000,00	1,01	42		
43	70597	Stuttgart, Löffelstraße 38, 40, „DOC I & DOC II“	B	■	7/2022	1989	21.724	–	–	–	■	■					■	–	–	–	5,39	–	–	5.388	170	5.218	11	–	–	–	–	–	269.406	269.406.384,71	1,63	43		
44	89073	Ulm, Bahnhofstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	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	221	–	–	–	–	–	–	48,0 48,0	41.300 42.000	41.650	41.650.000,00	0,25	44	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	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 Mietträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁸		Restnutzungsdauer 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																																								
Frankreich																																								
45	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	1.214	3	–	–	–	–	52,3	52,3	106.000	110.000	108.000	108.000.000,00	0,65	45		
46	59800	Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	Gg	B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■					■	–	4,1	4,2	2,27	4,90	780	1.489	–	–	–	3.245	3.225	3.327	3.107	66,3	66,3	55.500	55.500	55.500	55.500.000,00	0,34	46	
47	75008	Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Hausmann“	G	B	9/2021	1927	1.715	10.813	10.813	–	■	■					■	–	0,0	–	4,19	1,78	1.549	2.646	419	3.535	8	–	–	–	–	43,8	48,8	222.000	217.000	219.500	219.500.000,00	1,33	47	
48	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	–	12,95	3,74	4.843	8.102	1.458	5.489	4	–	–	–	–	67,0	67,0	422.000	415.000	418.500	418.500.000,00	2,53	48	
49	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G	B (88), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■					■	–	0,0	–	4,73	2,49	2.637	2.090	473	2.798	5	–	–	–	–	65,0	65,0	182.000	182.000	182.000	182.000.000,00	1,10	49	
Irland																																								
50		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	4.777	663	1.549	3	–	–	–	–	64,3	64,3	174.000	173.000	173.500	173.500.000,00	1,05	50	
Niederlande																																								
51	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	B	■	–	8/2021	–	–	–	–	■	■	■				–	–	–	–	1,73	0,95	42	1.684	173	1.520	8	–	–	–	–	–	–	–	–	232.364	232.363.985,07	1,41	51	
52	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G	B (91), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	15.214	15.214	–	■	■					■	–	52,5	17,5	4,0	10,35	7,30	8.651	1.697	1.043	6.069	5	4.157	4.666	5.388	5.422	56,0	56,0	135.000	135.000	135.000	135.000.000,00	0,82	52
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Großbritannien																																								
53		Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	G	H	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	–	■	■					■	–	0,0	29,7	3,34	4,78	137	3.202	270	2.409	6	1.841	4.097	4.318	4.318	59,5	59,8	85.041	86.976	86.009	86.008.652,10	0,52	53	
54		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G	B (83), H/G, K, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■					■	–	11,1	3,2	4,18	6,12	2.760	1.422	33	–	–	2.979	3.094	4.420	4.264	57,0	57,0	74.112	70.583	72.347	72.347.449,90	0,44	54	
55		London EC1, 160 Aldersgate Street	G	B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■					■	–	0,0	–	14,16	7,11	9.975	4.189	1.180	6.526	4	–	–	–	–	64,0	64,0	237.933	236.794	237.363	237.363.387,97	1,44	55	
56		London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde by Staycity Aldgate East London“	G	H	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	–	■	■					■	–	0,0	–	5,03	8,52	2.990	2.045	494	4.290	8	–	–	–	–	58,8	68,5	57.832	57.832	57.832	57.832.422,58	0,35	56	
57		London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	G	B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■					■	–	0,0	3,4	–	–	–	–	–	–	–	–	6.429	5.106	8.429	8.504	50,3	50,3	160.519	162.796	161.658	161.657.559,20	0,98	57
Polen																																								
58	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	G	B (79), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.358	16.358	–	■	■	■				■	–	13,7	2,4	1,32	2,78	33	1.291	0	–	–	2.593	2.864	2.841	2.671	62,0	62,0	36.800	37.500	37.150	37.150.000,00	0,23	58	
59	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	G	B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	–	■	■	■				■	–	10,0	2,8	1,96	2,81	37	1.918	0	–	–	3.932	4.357	4.054	3.729	62,0	62,0	52.300	51.600	51.950	51.950.000,00	0,31	59	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	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		Restnutzungsdauer 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	in EUR		
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
Polen																																							
60	91-2		Lodz, ul. Drownowska 58, 58 A-D, 64 A, 94-100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A-D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	G	H/G (90), F, B, A, I	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	103.994	103.994	—	■	■	■	82,30			■	—	0,9	3,8	6,20	1,49	113	6.089	424	3	—	29.090	29.976	32.262 32.314	43,0 43,0	488.000 487.000	487.500	487.500.000,00	2,95	60		
61	00-831		Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	G	H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	—	■	■				■	—	0,0	—	1,29	3,09	9	1.286	131	623	5	—	—	—	55,0 55,0	39.000 40.800	39.900	39.900.000,00	0,24	61			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																											8.882.203.944,96		53,80										
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
62	1077 WW	MeB G	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 36-62, Christian Neefestraat 2-30, „AkzoNobel HQ“		B (87), K, A, I	10/2012 3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—	■	■		100,00	33.189.844,26	EUR 38.350.000,00	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62,0 62,0	116.000 116.000	116.000	79.738.345,08	0,48	62	
63	1082 MT	MeB G	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, George Gershwinaan 101-103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“		H	6/2011 12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■		100,00	18.181.250,06	EUR 23.400.000,00	—	—	0,0	—	1,01	2,03	12,00	999,80	—	—	—	—	—	—	—	48,0 48,0	56.200 55.800	56.000	35.147.952,92	0,21	63	
64	10179	MeB G	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“		H/G (85), K, I, A, F, B	2/2010 (91,00 %) 8/2019 (9,00 %) 2/2010	2007	26.572	57.971	57.971	—	■	■		100,00	257.540.051,92		—	—	4,8	4,2	16,35	5,28	12450,86	3.898,61	—	8,38	—	—	24.978	20.974	23.545 23.640	44,0 44,0	425.000 435.000	430.000	426.644.909,97	2,58	64	
65	60311	MeB B	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10		■	6/2018	—	1.892	—	—	—	■	■		94,90	182.061.945,57	EUR 3.457.083,13	—	0,1	—	—	5,63	2,08	178,04	5.455,02	617,46	3.653,73	5	—	—	—	—	—	200.120	189.023.683,95	1,14	65		
66	24103	MeB G	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30-44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“		H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.802	15.802	—	■	■		100,00	601.753,95	EUR 21.650.000,00	—	—	0,1	3,9	—	—	—	—	—	—	—	—	4.104	3.433	3.456 3.509	38,0 38,0	49.000 51.000	50.000	31.137.903,35	0,19	66	
67	67061	MeB G	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“		H/G (90), A, K, I	6/2008 (94,80 %) 1/2014 (5,10 %) 6/2008	2009/2010	51.458	41.677	41.677	—	■	■		100,00	131.528.822,68		—	—	14,7	3,7	0,60	1,96	447,87	151,54	59,79	74,70	1	—	10.331	10.158	11.940 11.079	47,0 47,0	171.000 169.000	170.000	168.804.301,78	1,02	67	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teil Eigentumsquote 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 Mietträge 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		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
68	81671	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	MiB	B (93), I, K	3/2021	1940/1960	—	64.032	64.032	—	■	49,40	49,40	360.938.176,83	—	—	—	—	0,0	2,7	1,35	0,40	40,50	1.308,68	134,92	1.124,45	8	1.897	—	17.492	48,0	338.000	336.000	180.236.172,40	1,09	I, II, III	68		
69	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	1939/1940/1974	—	48.911	48.911	—	■	49,40	49,40	242.569.507,80	—	—	—	—	0,0	—	1,00	0,44	49,69	947,73	99,74	834,55	8	—	—	—	48,0	240.000	239.500	125.076.894,90	0,76	I, II, III	69		
70	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East_Parking UID“	MiB	K	3/2021	1972	4.074	0	0	—	■	49,40	49,40	52.320.843,68	—	—	—	—	0,0	—	0,23	0,46	30,49	196,83	22,73	189,56	8	—	—	—	60,0	48.700	46.350	23.979.685,13	0,15	II	70		
71	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 (57), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.566	116.449	5.117	■	■	100,00	366.803.581,58	—	—	■	—	3,4	5,1	1,16	0,26	—	1.161,78	120,48	522,08	4	35.925	34.883	35.578	44,0	621.000	627.000	621.244.331,98	3,76		71		
72	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	MeB	B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	—	■	■	99,99	124.399.985,26	—	—	■	—	10,2	5,4	2,98	2,00	24,73	2.953,73	177,50	—	—	8.727	7.858	8.258	55,0	150.000	154.000	149.094.298,50	0,90		72		
73		„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB		5/2015								99,95	3.017.577,16	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.034.583,99	0,02	IV	73			
74		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021								50,00	86.755,38	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44.037,45	0,00	IV	74			
75		„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2009								100,00	129.834,69	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	129.253,31	0,00	IV, V	75			
Belgien																																							
76	1000	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Brüssel, 47, rue du Fosse-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	MeB	H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■	99,99	69.294.194,96	—	—		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,0	67.500	67.550	71.980.681,46	0,44		76	
Finnland																																							
77	00100	„Kiinteistö Oy Aleksis-Hermes“, Helsinki Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	MeB	H/G (53), B (44), I, A, K	12/2019	1898/1989/1998	2.083	8.260	8.260	—	■	■	100,00	30.596.293,77	EUR 10.000.000,00	■	—	40,1	5,4	3,7	—	—	—	—	—	—	—	5.423	4.902	4.908	57,0	142.000	142.000	—	—	VI	77		
78	00100	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“	MeB	B (88), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	100,00	53.465.113,23	—	—	■	—	0,0	—	2,42	3,27	126,98	2.293,79	243,96	162,64	1	—	—	—	60,0	96.200	97.850	97.713.651,90	0,59		78		
79	00980	„As. Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki Helsinki, Vuotie 45, „Hyperion“	MeB	■	3/2021	—	1.501	—	—	—	■	■	100,00	59.302.353,80	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54.581	—	—	VII	79		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	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 Mietträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		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	in EUR		in %
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Finnland																																							
80	„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			12/2019									100,00	85.349.155,01						3,28	4,06	3.284	—	328	2.244	7								80.946.328,95	0,49	IV	80	
81	„Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			1/2021									100,00	65.671.216,49						0,16	0,24	161	—	16	129	8								65.616.789,35	0,40	IV	81	
Frankreich																																							
82	92400 „OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1 / 4“, „PCB 1 / 5“ und „PCB 1 / 7“	MeB G		B (98), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■	■	84,00	100,00	75.052.930,37	EUR 53.833.208,60			—	44,6	0,8	0,47	0,47	16,22	450,40	45,83	375,27	8	4.510	3.236	7.927 7.603	28,0 28,0	115.000 110.000	112.500	57.755.736,69	0,35		82	
83	75116 „OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	MeB G		B (78), H/G, W, K, I, A	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.165	34.791	6.374	■	■		100,00	483.138.769,38	EUR 186.000.000,00	■		—	1,0	3,0	—	—	—	—	—	—	—	23.125	24.321	24.890 25.329	40,0 40,0	663.000 663.000	663.000	441.137.416,55	2,67		83	
Irland																																							
84 a)	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	MIB B	■	—	12/2019 1/2020	—	5.760	—	—	—	■	■		100,00	202.241.057,75			—	—	—	4,86 13,65	5,86 5,55	152,44 7.996	4.706,59 5.652	485,90 1.057	4.080,19 10.976	6 8	—	—	—	—	—	—	74.284	245.978.000,00	1,49	VIII	84 a)	
84 b)	Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	B	■	—	4/2021	—	16.000	—	—	—	■							—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	136.308			b)			
Italien																																							
85	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	MeB			3/2009									100,00	1.030.982,12						1,83	1,29	62,81	1.765,56	—	—	—									1.027.783,78	0,01	IV, IX	85
86	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	MeB			3/2009									100,00	99.904,83						—	—	—	—	—	—	—									10.000,00	0,00	IV	86
Luxemburg																																							
87	1855 „K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	MeB G		B (48), H/G (26),	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■		100,00	29.272.609,26	EUR 23.376.000,00	■	—	4,2	3,8	0,57 5,66	1,15 9,75	14,04 5.665	553,18 —	57,28 566	43,31 472	1 1	3.301	3.580	3.874 4.059	55,0 55,0	81.900 85.000	83.450	58.085.499,03	0,35		87		
88	1246 „K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2a, „K2 Forte“	MeB G		B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■		100,00	30.655.017,74	EUR 24.297.000,00	■	—	1,3	3,5	0,61 6,10	1,14 10,15	15,09 6.104	589,98 —	60,65 610	50,80 509	1 1	3.388	3.795	3.979 4.020	55,0 55,0	84.200 88.500	86.350	60.161.800,31	0,36		88		
Österreich																																							
89	1020 „RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	MeB G		B (84), K, I, A	12/2009 12/2009	2009	12.258	24.537	24.537	—	■	■		100,00	43.890.921,78		■	—	0,1	3,0	2,35 —	3,20 —	510,34 —	1.836,01 —	— —	— —	— —	5.205	4.917	4.612 4.340	56,0 56,0	88.200 86.200	87.200	87.728.480,29	0,53		89		



3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
Ankäufe / Gründungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
11	Düsseldorf, „Eclipse“	Büro	12/2022	27.678	244,4		
43	Stuttgart, „DOC I & DOC II“	Büro	7/2022	–	269,4		I
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	Posen, „Maraton“	Büro	12/2022	26.177	59,7		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
73	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, „Green Worx“	– Büro	– 9/2022	– 17.016	– 59,9	99,95	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 Im Bau befindliches Objekt / Projekt.

II Die Immobilien-Gesellschaft verbleibt nach Verkauf der Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	12.817.537.295,97	77,63

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 31.3.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				1.096.772.686,78	6,64
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	—	—	50.600,73	2.145.470.824,79	12,99
Zwischensumme				3.242.243.511,57	19,64

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2023 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabeauf- 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)	20.863.262,90		129.113.309,65	0,78
davon Betriebskostenvorlagen		95.173.523,38		
davon Mietforderungen		22.568.819,50		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	95.757.430,49		814.430.722,22	4,92
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	649.556,56		6.937.405,49	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten			117.366.517,91	0,71
• bei Immobilien		97.227.297,34		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	15.484.022,87	20.139.220,57		
5. Andere	4.230.225,85		236.088.771,28	1,43
(davon in Fremdwährung)				
davon Ankaufsvorlaufkosten		181.691.651,30		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		1.082,48		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		9.873.889,69		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.648.098,16		
davon aus Sicherungsgeschäften		13.704.102,74		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-216.833.515,48	-1,31
(davon in Fremdwährung)	-75.933.515,48			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-226.883,16		-11.625.736,09	-0,07
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-32.910.562,61		-115.898.929,34	-0,70
davon Vorauszahlungen von Mieten		-26.825.258,76		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-72.122.232,72		
davon aus Barkautionen		-10.472.672,88		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-1.099.400,86		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.739.171,74		-29.470.275,86	-0,18
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-3.757.770,18		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-4.751.959,02		
davon aus Anteilscheingeschäften		-2.479.186,15		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-5.354.618,79		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			-479.016.535,46	-2,90
(davon in Fremdwährung)	9.557.573,98			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-309.453.455,20		
davon für Einkommensteuern		-1.537.146,84		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-69.921.215,52		
davon für Erwerbskosten		-24.695.990,47		
davon für Instandhaltungen		-44.280.165,52		
davon Verkaufskosten		-6.291.126,66		
davon für externe Verwalter		-14.688.955,94		
davon Prozesskosten		-1.330.662,85		
davon sonstige Rückstellungen		-1.419.625,98		
Zwischensumme			451.091.734,32	2,73
Fondsvermögen (netto)			16.510.872.541,86	100,00
Anteilwert (EUR)				95,81
Umlaufende Anteile (Stück)				172.324.625



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	640.000.000,00	725.526.971,63	723.254.332,40	2.272.639,23
SEK	2.925.000.000,00	267.043.991,89	259.370.298,56	7.673.693,33
Sicherungsgeschäfte gesamt		992.570.963,52	982.624.630,96	9.946.332,56

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	26.988.682,26	4.859.982,73
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	26.988.682,26	4.859.982,73

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	416.000.000,00	12.228.956,51	13.161.444,99	–932.488,48
SEK	3.685.000.000,00	14.759.725,75	5.624.429,45	9.135.296,30
Summe		26.988.682,26	18.785.874,44	8.202.807,82

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	162.950.000,00	–4.831.542,86	0,00	–4.831.542,86
SEK	–50.000.000,00	–28.439,87	–48.454,35	20.014,48
Summe		–4.859.982,73	–48.454,35	–4.811.528,38

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2022 bis 31.3.2023

	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)	770.516,68		7.267.014,71	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	1.291.325,83		1.297.056,94	
7. Erträge aus Investmentanteilen			4.048.058,16	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	13.163.125,05		52.073.410,19	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	28.368.308,69		380.714.019,47	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	4.619.868,38		155.411.921,86	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)				–
Summe der Erträge				600.811.481,33
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				–121.786.096,18
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–5.099.505,11	–20.001.293,53		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–4.997.652,91	–78.192.050,37		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–200.292,47	–9.173.241,74		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–5.016.549,30	–14.419.510,54		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–936.401,35		–2.032.862,30	
3. Inländische Steuern			–8.862.064,21	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–3.973.787,58		–17.451.458,91	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–2.932.630,43		–4.639.278,53	

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			- 148.899.893,21	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	- 370.408,03	- 2.045.017,13	- 5.468.262,04	
Summe der Aufwendungen				- 309.139.915,38
III. Ordentlicher Nettoertrag				291.671.565,95
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	- 63.272,30	9.149.809,09		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	—		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	26.988.682,26	26.988.682,26		
Zwischensumme				36.138.491,35
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	- 7.540.200,18		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	- 4.859.982,73	- 4.859.982,73		
Zwischensumme				- 12.400.182,91
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				23.738.308,44
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				35.303.390,73
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				350.713.265,12
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			358.337.894,60	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 202.578.554,62	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				155.759.339,98
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				506.472.605,10

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 7,27 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 52,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 28,6 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und EUR 10,8 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 28,6 Mio. auf EUR 380,7 Mio.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 80,3 Mio. auf EUR 155,4 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,8 Mio. auf EUR 20,0 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 78,2 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 9,2 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 12,9 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 3,5 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 14,4 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 4,6 Mio. und Beratungskosten in Höhe von EUR 3,1 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 8,9 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 17,5 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,6 Mio. auf EUR 4,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 128,7 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 20,2 Mio. belastet und lag mit 0,13 % 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 16,9 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 2,0 Mio. auch Kosten für negative Zinsen in Höhe von EUR 1,9 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 150,9 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,94 %.

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 9,1 Mio. sowie auch die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 7,5 Mio. resultieren aus Veräußerungen im Geschäftsjahr.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 27,0 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 4,9 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen negative Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 50,7 Mio. sowie positive Wertänderungen der laufenden Währungskursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 10,3 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR 18,3 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 35,3 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber 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	933.925.966,71	5,42
1. Vortrag aus dem Vorjahr	583.212.701,59	3,38
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	350.713.265,12	2,04
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-640.974.103,96	-3,72
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-19.853.560,64	-0,12
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-621.120.543,32	-3,60
Gesamtausschüttung am 15.6.2023	292.951.862,75	1,70

Bis zum 30.6.2023 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 1.4.2022 bis 31.3.2023

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		15.357.951.170,86
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-187.226.439,00 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		896.614.977,08
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	1.226.787.911,71	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-330.172.934,63	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³		-39.636.187,21
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-35.303.390,73	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-4.332.796,48	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-23.303.584,97
• davon bei Immobilien	-19.682.058,35	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.621.526,62	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		506.472.605,10
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶	358.337.894,60	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷	-202.578.554,62	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		16.510.872.541,86

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 zu Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres.

¹ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 (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 Aufwandsausgleichbeträge 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, gemäß § 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.

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 49 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 2023

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 Ireland plc	44.388.495,21
Deutsche Bank AG	198.951.592,90
DZ BANK AG	34.027.494,22
J.P. Morgan Securities plc	41.173.903,96
Landesbank Baden-Württemberg	96.622.343,74
Merrill Lynch International Bank Ltd.	48.297.538,87
Morgan Stanley & Co. Int. plc	78.405.470,32
SEB AG	30.152.482,88
Société Générale	410.605.308,86

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	1.096.772.686,78
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	95,81
Umlaufende Anteile (Stück)	172.324.625

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	0,94 %
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	0,11 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	20.178.666,63
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	20,25 %
• davon für die Verwahrstelle	30,98 %
• davon für Dritte	48,77 %
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 Rücknahmeabschläge, 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	32.438.714,48

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 zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		48,5
• davon feste Vergütung		35,9
• davon variable Vergütung		12,6
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	406	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,6
• davon an Führungskräfte		3,6
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	8	
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 Tarifsysteem.

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

Am 2.8.2021 ist das sogenannte Fondsstandortgesetz in Kraft getreten. Hierdurch wurden insbesondere Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) geändert, die sich auf die Allgemeinen Anlagebedingungen (AABen) sowie die Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Sondervermögens zum 1.11.2022 ausgewirkt haben.

Folgende wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen wurden vorgenommen:

Für Änderungen der Anlagebedingungen im Hinblick auf Kosten und in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie für Änderungen der Anlagegrundsätze gelten neue Bekanntmachungspflichten bzw. Modalitäten. Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze ist es nicht mehr erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobiliensondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten. Über Änderungen der Kosten und der wesentlichen Anlegerrechte, die anlegerbenachteiligend sind, sowie über Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren. Die Bekanntmachungsfrist im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze wurde von bislang drei Monate auf vier Wochen verkürzt.

Erleichterte Bedingungen gelten für die Gewährung von Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des jeweiligen Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist.

Die in § 6 Absatz 4 der AABen geregelten Emittentengrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente derselben Emittenten wurden angepasst. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten werden auch dann im Rahmen der in § 6 Absatz 4 Satz 1 der AABen genannten Grenzen berücksichtigt, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

Bei einer Verschmelzung von Immobiliensondervermögen ist es nicht mehr zwingend erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten.

Im Falle der Übertragung des Immobiliensondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht keine Pflicht mehr, die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers hierüber zu informieren.

Des Weiteren entfiel die Pflicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Anleger über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, mittels dauerhaftem Datenträger zu informieren.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	107,52 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	101,46 %



Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: **Unilmmo: Deutschland** Unternehmenskennung (LEI-Code): **529900Q8JHMHANJA967**

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja
 Nein

<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 10,63% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .
---	--



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum 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 unter anderem daran, ob und inwieweit Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact 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 Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung

ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert 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 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.

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.

Die regulatorischen Anforderungen an die Ausgestaltung sozialer Kriterien befinden sich derzeit noch in der Entwicklung. Vor diesem Hintergrund werden für diesen Fonds aktuell keine sozialen Kriterien berücksichtigt. Die Gesellschaft hat aber sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung regelmäßig überprüft, inwieweit sie soziale Kriterien in ihre Entscheidungen mit einbeziehen konnte.

Es wurde kein Referenzwert bestimmt um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Erreichung der ökologischen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Sondervermögens ist:

SI-Check

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

Insgesamt wurden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ wurden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

Die SI-Check-Daten wurden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.

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

Gebäude konnten nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wurde. Andernfalls mussten Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Diese Maßnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

Der SI-Check-Score im Rahmen von Investitionsentscheidungen betrug:

Berichtszeitraum	01.04.2022 bis 31.03.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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 von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

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

Die ökologischen Merkmale der Bestandsimmobilie wurden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgten nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

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 Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Maßnahmen waren beispielsweise eine Installation von außenliegendem Sonnenschutz, Bezug von Ökostrom oder die Installation von neuer Gebäudetechnik. 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.

CO₂-Emissionen

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und

gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 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 (CRREM 2°C-Klimapfad; Stand 2022). Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2°C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. In Abhängigkeit von Marktentwicklungen und/oder Performance des Fonds konnte gegebenenfalls ein Veräußerungsprozess einer Immobilie angestoßen werden.

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO₂-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschosfläche in Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchten Portfolios für die Berechnung herangezogen. Selbst gestecktes Ziel von Union Investment ist es, ein großes und repräsentatives Teilportfolio von mindestens 75 Prozent des Gesamtportfolios (bezogen auf die Fläche) zu erfassen. Die Verbrauchsdaten der untersuchten Objekte wurden anschließend auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und/oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und dem jeweiligen Mieter besteht und die Gesellschaft keine Möglichkeit hat, die Gebäudeverbräuche zentral auszulesen (beispielsweise aufgrund von rechtlichen Bestimmungen und/oder fehlenden Zugangsmöglichkeiten). Sofern der Mieter der Gesellschaft keine Verbrauchsdaten zuliefert, kann die Gesellschaft für diesen Teil der Gebäudeflächen keine Verbrauchsdaten erheben und muss die Verbräuche anhand von Vergleichsflächen/-gebäuden skalieren. Für eine Hochrechnung werden dabei stets Erfahrungswerte angesetzt, die über dem Portfoliodurchschnitt liegen, um eine Besserstellung der Daten zu verhindern.

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich ein zeitlicher Verzug von ca. einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 berichtet, die Daten aus 2022 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum	01.04.2022 bis 31.03.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,03
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m ² /Jahr	50,84

Die Nachhaltigkeitsindikatoren werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten, die zum Quartalsende im Berichtszeitraum verfügbar sind, ermittelt.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Fonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Fonds befinden, prüfte und dokumentierte die Gesellschaft, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauprojekten, die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen.

Sofern es sich bei dem Gebäude um ein großes Nichtwohngebäude (mit einer Nennleistung für Heizungsanlagen, kombinierte Raumheizung und -lüftung, Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt) handelte, wurde geprüft, ob es durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben wird.

Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Aufgrund ihrer Investition in Taxonomie-konforme Immobilien vermied die Gesellschaft, dass die Umwelt- und Sozialziele i.S.d. Artikel 2 Ziffer 17 der OffVO wesentlich beeinträchtigt wurden. Hierfür wurde im Rahmen der Anpassung der Investitionen an den Klimawandel die Widerstandsfähigkeit der Gebäude gegenüber dem Klimawandel sowie Risikobewertung des Objektes vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen, beispielsweise gegenüber Hitzewellen und Temperaturveränderungen, Veränderungen der Wasser- und Windverhältnisse sowie möglichen veränderten Bodenverhältnissen gemäß Anlage A zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl von Immobilien wurden gleichsam bei den Taxonomie-konformen Investitionen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“ gemäß Artikel 7 EU 2019/2088). Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden können, sind: fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie zusätzliche

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Klima- und andere umweltbezogene Indikatoren wie etwa der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte bei der Gesellschaft durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Die Taxonomie-konformen Investitionen dienten nicht einer Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen (z.B. Tankstellen).

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Bei den nachhaltigen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Investitionen in bzw. Beteiligungen an Unternehmen erfolgten in diesem Zusammenhang nicht. Die OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, sind daher in diesem Kontext nicht anwendbar.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie 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.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Im Rahmen der Anlagestrategie des Fonds wurden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale getätigt wurden, berücksichtigt.

Seit dem 01.07.2022 wurden im Rahmen der Anlagestrategie im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind: fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 01.07.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) wurden nicht getätigt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der

Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 29 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 15 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2022 bis 31.03.2023

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
München, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Immobilien	3,86	Deutschland
Lodz, "Manufaktura"	Immobilien	2,88	Polen
Berlin, "CityQuartier DomAquaree"	Immobilien	2,78	Deutschland
Paris, "CityQuartier Paris-Trocadero"	Immobilien	2,67	Frankreich
Berlin, "ALEXA"	Immobilien	2,61	Deutschland
Paris, "Grand Central"	Immobilien	2,50	Frankreich
Hamburg, "EMPORIO"	Immobilien	2,36	Deutschland
München, "Neue Balan Haus 27"	Immobilien	2,05	Deutschland
Prag, "Palladium"	Immobilien	1,60	Tschechien
London, 160 Aldersgate Street	Immobilien	1,44	Großbritannien
München, "ATMOS"	Immobilien	1,42	Deutschland
Dublin, "2 Grand Parade"	Immobilien	1,40	Irland
München, "Maximilian 35"	Immobilien	1,37	Deutschland
Paris, "Hausmann"	Immobilien	1,35	Frankreich
Amsterdam, "The Pulse"	Immobilien	1,29	Niederlande

Die im Berichtszeitraum im Fondsvermögen bestehenden Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten, die zum Quartalsende im Berichtszeitraum verfügbar sind, ermittelt.



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen („#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“).

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensgegenstände des Fonds werden in nachstehender Grafik in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Fondsvermögen wird zum Berichtsstichtag in Prozent dargestellt.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

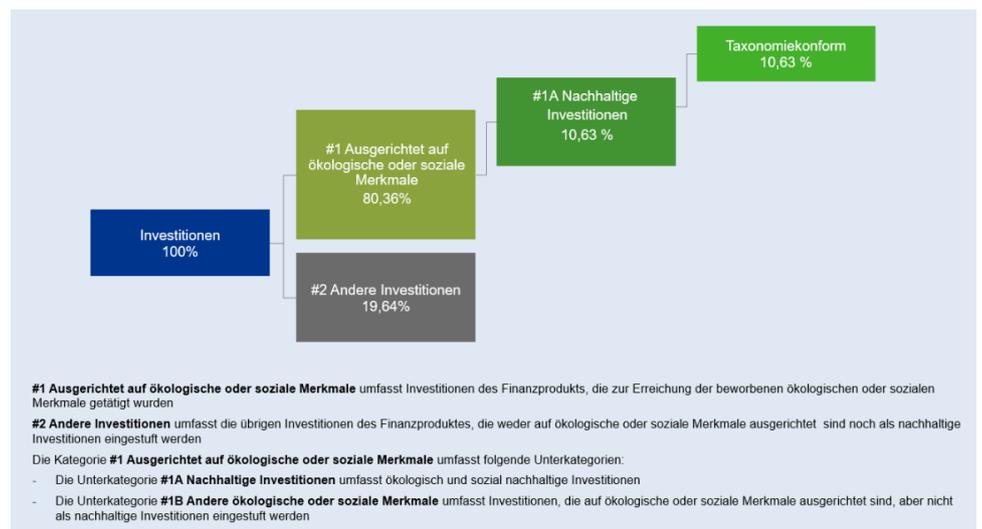
Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale erworben und/ oder gehalten werden. Die unter #1 ausgewiesene Quote kann auch über 100 Prozent betragen. Dies kann sich unter anderem daraus ergeben, dass im Sondervermögen Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.

Die Kategorie „#2 Andere Investitionen“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds (Bruttofondsvermögen), die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisteten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Es wurden keinen sonstigen Umwelt- und/ oder Sozialziele im Bereich der Nachhaltigen Investitionen getätigt.

Bei den in untenstehender Grafik angegebenen Prozentsätzen der Investitionen handelt es um Daten mit Stichtag zum Ende des Berichtszeitraums.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	80,36%
Finanzsektor	12,99%
Liquidität/ Kasse	6,65%

Im Rahmen der Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,04% der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle innerhalb eines Fachmarktzentrums.

Bei den Prozentsätzen der Investitionenteile der Wirtschaftssektoren handelt es sich um Daten mit Stichtag zum Ende des Berichtszeitraums.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale des Sondervermögens wurden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

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 handelte es sich jedoch in Teilen auch um Investitionen, 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 und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisteten.

Diese nachhaltigen Investitionen erfüllten die Anforderungen an die in der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung spezifizierten Kriterien und vermieden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

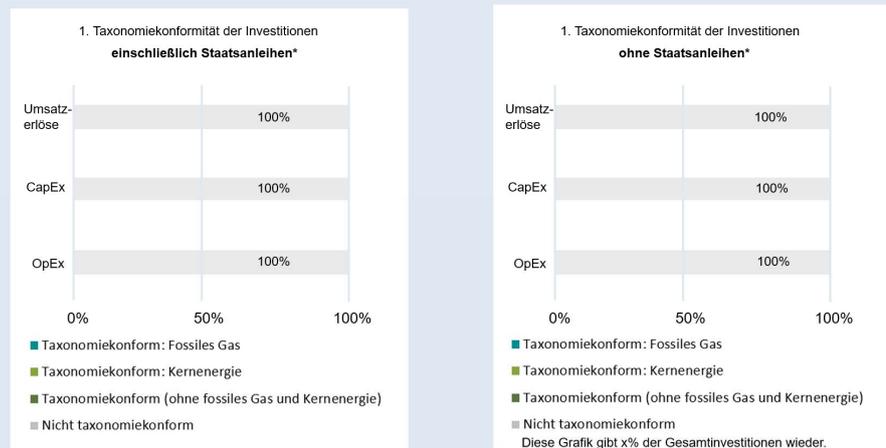
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

- Ja:
- In fossiles Gas
 - In Kernenergie
- Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzproduktes zeigt die keine Staatsanleihen umfassen.



*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 10,63% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale im Immobilienvermögen wurden im Berichtszeitraum weder ermöglichende Tätigkeiten im Sinne des Art. 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Art. 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung vorgenommen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel vorgenommen, welche nicht mit der EU-Taxonomie im Einklang standen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden im Berichtszeitraum keine sozial nachhaltigen Investitionen vorgenommen



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Für den Fonds wurden Vermögensgegenstände zu Investitions- und Absicherungszwecken erworben, die nicht zu ökologischen oder sozialen Merkmalen beitragen. Dies waren zum Beispiel Derivate, Investitionen, für die keine ausreichenden Daten zu ökologischen oder sozialen Merkmalen vorlagen oder Barmittel, die zu Liquiditätszwecken gehalten wurden.

Beim Erwerb dieser Vermögensgegenstände wurde kein ökologischer und/oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Die Einhaltung ökologischer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel die Anwendung des SI-Checks oder Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen des Fonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Auf Basis dieses Systems konnte die Gesellschaft verschiedene Maßnahmen für den Fonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen Merkmale des Fonds beitragen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 31.03.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 3,03. Neben dem SI-Check wurde darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung eingeflossen sind. Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach der Deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA. Es wurden keine Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) getätigt, wenn sie im Rahmen eines Ankaufts den überwiegenden Teil der Investitionssumme bildeten (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 6 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Erstellung von energetischen Modernisierungsfahrplänen, die Installation von Windfanganlagen oder die Erneuerung von Haustechnik.

Darüber hinaus wurden als fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden Umweltchecks durchgeführt, um potenzielle Umweltgefahren zu identifizieren und zu vermeiden.

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 29 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 15 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 17 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfads notwendig sind.

Auf den Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) anwenden oder deren Mieter kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, wurde grundsätzlich verzichtet.

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurde auf den Abschluss von Mietverträgen mit Mietern, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) anwenden, grundsätzlich verzichtet.

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 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Anhang in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019 / 2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission, und mit den von den ge-

gesetzlichen Vertretern dargestellten konkretisierenden Kriterien. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.

Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Anhang ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 un-

ser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 kommen, 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt 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.

- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist, wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargestellt, mit inhärenten Unsicherheiten behaftet.

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

Hamburg, 19. Juni 2023

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 16.12.2022.

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 31.12.2017 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 zuzüglich 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

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender fiktiver Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto

ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

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 1.000 bei einzel- und EUR 2.000 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 Anlegergrenzen 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 Verlustver-

rechnungen 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 Abgeltungssteuersatz 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. Dezem-

ber 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 Teilfreistellungsquote 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.

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		

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 Steuerpflicht 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 des Beteiligungsverhältnisses 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.

Besteuerung von Immobilien in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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 im Jahr 2023 insgesamt maximal EUR 2.126,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) 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 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre:

23%). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.03.2023 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,1367 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.

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 % sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am Unilmmo: Deutschland müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den Unilmmo: Deutschland keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltenen Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Unilmmo: Deutschland (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %).

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Unilmmo: Deutschland (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist

eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %). Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %).

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 31.3.2023 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (www.oekb.at) abgerufen werden.



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 134,241 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 20.953 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

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

André Haagmann,
Vorsitzender (seit 1.7.2022),
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Jens Wilhelm (bis 30.6.2022),
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

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

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

Bestandsbewerter

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

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

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bill,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Koblenz
(seit 1.7.2022)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(bis 30.6.2022)

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

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2022)

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

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(bis 30.6.2022)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(seit 1.7.2022)

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2022)

Jörg Krönert,
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2022)

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

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

Dipl.-Kaufmann Peter Roßbach,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2022)

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
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2022)

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 19.9.2022)

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

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

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

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 19.9.2022)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.8.2022)

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.8.2022)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.8.2022)

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

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

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

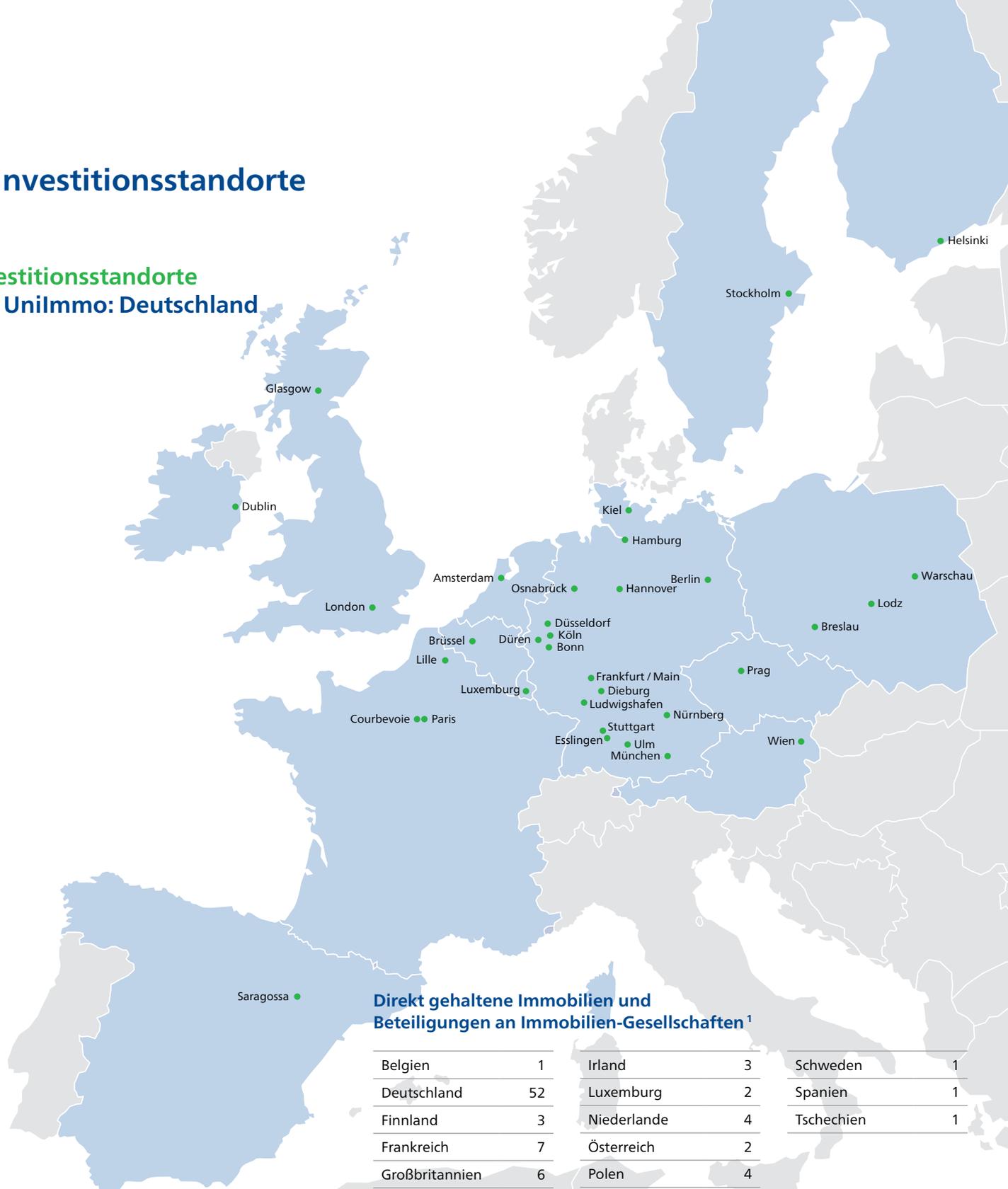
Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2022)

W&P Immobilienberatung GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(seit 1.8.2022)

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	1	Irland	3	Schweden	1
Deutschland	52	Luxemburg	2	Spanien	1
Finland	3	Niederlande	4	Tschechien	1
Frankreich	7	Österreich	2		
Großbritannien	6	Polen	4		

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

„Puerto Venecia“, Saragossa

„Aleksi Hermes“, Helsinki

„DOC I & DOC II“, Stuttgart

„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