

Unimmo: Europa

Jahresbericht zum 30.9.2022

Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum		30.9.2022		30.9.2021
Fondsvermögen (netto)	EUR	14.675,4 Mio.	EUR	14.095,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	15.870,5 Mio.	EUR	14.567,0 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	6.325,0 Mio.	EUR	5.941,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	9.545,4 Mio.	EUR	8.625,2 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		40		41
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		69 ^{3,4}		65 ^{3,4}
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.547,9 Mio.	EUR	1.318,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	1.904,3 Mio.	EUR	2.011,5 Mio.
Freie Liquidität	EUR	356,4 Mio.	EUR	693,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		15,5 %		14,8 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		92,4 %		93,5 %
Ausgabepreis	EUR	57,38	EUR	57,31
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,65	EUR	54,58
Renditekennzahlen⁶				
Bruttoertrag ⁷		5,4 %		5,0 %
Nettoertrag ⁷		3,8 %		3,7 %
Wertveränderung ⁷		0,6 %		-0,2 %
Liquidität		-1,7 %		-0,2 %
Anlageerfolg ⁸		2,0 %		1,6 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁹		7 ¹⁰		10
Verkäufe ⁹		3 ¹⁰		4
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	555,7 Mio.	EUR	621,7 Mio.
Gesamtkostenquote ¹¹		0,94 %		0,94 %
Ausschüttungsstichtag		15.12.2022		16.12.2021
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00	EUR	1,00
Anlageerfolg je Anteil	EUR	1,07	EUR	0,86
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸		2,1 % p. a.		2,2 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹²	EUR	0,2000	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹²	EUR	0,0500	EUR	0,0500

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

⁴ Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

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

⁶ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2021 / 2022 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 19.

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“, Seite 49. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Davon eine Immobilien-Gesellschaft, die keine Immobilie hält.

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 75 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: Europa
zum 30. September 2022

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	10
1 Tätigkeitsbericht	10
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	10
1.2 Portfoliostrategie	14
1.3 Immobilienaktivitäten	15
1.4 Fondsvermögen (netto)	17
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	18
1.6 Renditekennzahlen	19
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	22
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	28
1.9 Portfoliostruktur Kredite	29
1.10 Devisenkurssicherung	29
1.11 Risikobericht	30
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	33
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	34
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	34
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	38
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	49
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	51
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	52
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	54
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	55
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	59
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	60
8 Anhang	63
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	72
III Sonstiges	75
1 Steuerliche Hinweise	75
2 Organe und Abschlussprüfer	82
3 Investitionsstandorte	86



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

Fotos in diesem Bericht:
Barcelona, Carrer de Còrsega 482,
„Radisson Blu 1882 Hotel,
Barcelona Sagrada Familia“ (Spanien)

¹ Zeitraum 1.10.2021 – 30.9.2022

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

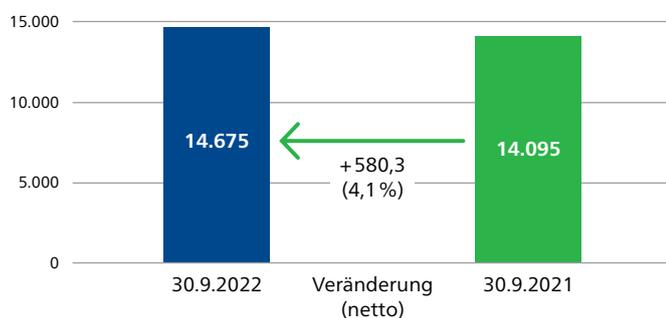
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2021 – 9 / 2022	2,0
10 / 2020 – 9 / 2021	1,6

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	1.904,3
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	12,98

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	100
Anzahl Ländermärkte	19
• davon Anteil Europa (in %)	66,8

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

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

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

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

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

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Geschäftsjahr durch den Erwerb eines Geschäftshauses, eines Nahversorgungszentrums, eines Apartmentkomplexes, einer Hotelimmobilie sowie eines im Bau befindlichen Logistikobjektes weiter ausgebaut.

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

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

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

Die meisten Corona-Schutzmaßnahmen sind offiziell im März 2022 ausgelaufen. Ein Großteil der Bundesländer hat die im Infektionsschutzgesetz enthaltene Übergangs-

frist jedoch genutzt und die Schutzmaßnahmen noch bis Anfang April verlängert. Im Berichtszeitraum durften Gastronomie und Einzelhandel wieder öffnen und der Tourismus wurde wieder zugelassen. Die Pandemie hat allerdings Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation besonders herausfordernd, während sich der Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmarkt weitestgehend stabil entwickelten. Die objektspezifischen Herausforderungen konnten im Zuge der deutlich auslaufenden Effekte der Pandemie überwiegend gelöst werden.

Die Preise für **Büro**-Spitzenobjekte haben sich trotz der Homeoffice-Diskussion im Berichtszeitraum sehr robust gezeigt. Aktuell besonders gefragt sind hochwertige Büroobjekte in den zentralen Lagen der Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind. Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen künftig weiter steigen; Schätzungen zufolge um durchschnittlich ca. 1 % pro Jahr bis 2030. Die Anforderungen an Büroflächen verändern sich jedoch. So sind beispielsweise vermehrt Kooperationsflächen gefragt. Ein attraktives, modernes Büro mit flexiblen Flächen ist für das Image eines Unternehmens unersetzbar, beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden oder wenn es darum geht, junge Nachwuchskräfte zu gewinnen.

Im stationären **Einzelhandel** war zur Jahresmitte 2022 eine deutliche Belebung der Frequenzen und Umsätze auf den Einzelhandelsflächen der Städte zu beobachten, auch wenn das Umfeld durch den weiter wachsenden Onlinehandel nach wie vor herausfordernd ist. Dauerhaft erfolgreich werden neben krisenresilienten Nahversorgungsangeboten, beispielsweise in Fachmarktzentren, auch qualitativ hochwertige Shopping-Konzepte in Bestlagen mit Erlebnischarakter sein, die neben dem klassischen Ladenbesatz Zusatzangebote wie beispielsweise moderne Gastronomiekonzepte oder digitale Erlebniswelten bieten.

Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in Fachmarktzentren und marktdominante Shopping-Center investiert, also in die größten und auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um von der lokalen und überregionalen Konsumnachfrage zu profitieren. Zu beobachten bleiben die möglichen Effekte gestiegener Energiepreise auf das künftige Verbraucherverhalten.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite

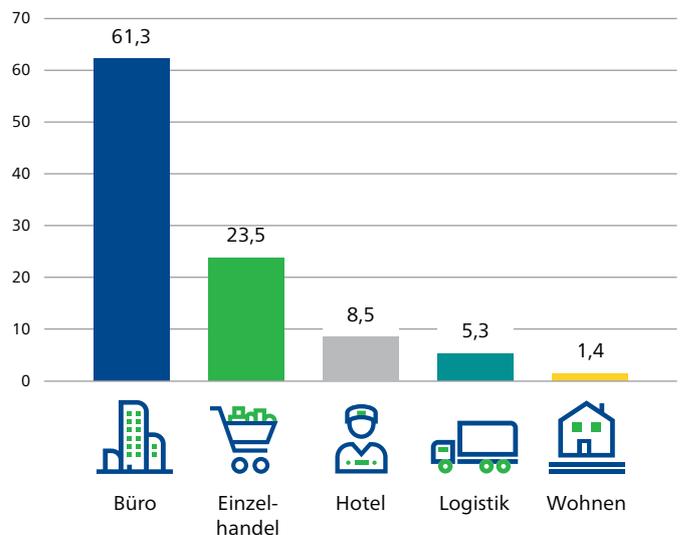
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Einzelhandel	3
Hotel	1
Logistik	1
Wohnen	1
Gesamt	6
Gesamtinvestition in Mio. EUR	423,1

Verkäufe	Anzahl
Einzelhandel	2
Verkaufspreis in Mio. EUR	123,8

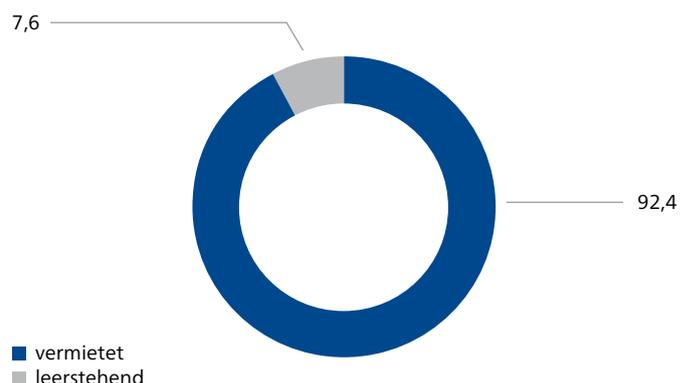
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Streuung in unseren Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich viele Hotelpächter in der Zwischenzeit effizient aufgestellt, sodass ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus kostendeckend betrieben werden können. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich als sehr krisenfest erwiesen.

Die Reisetätigkeit hat im Berichtszeitraum sowohl bei Geschäfts- als auch bei Privatreisenden wieder deutlich zugenommen. Während der Pandemie haben sich insbesondere Konzepte für längerfristige Aufenthalte, die sich aufgrund einer geringeren Service-Intensität durch ein vermindertes Kontaktisiko auszeichnen, als resilient erwiesen. Wie sich die im inflationären Umfeld gestiegenen Energiekosten und vor allem Personalkosten auf die Hotellerie auswirken werden, ist noch nicht abzusehen. Wir beobachten die Entwicklungen sehr genau.

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

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt. Zudem konnte durch umfangreiche staatliche Hilfsmaßnahmen ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen, wie er in anderen Krisen zu beobachten war, verhindert werden. Die Energiepreise und damit die Nebenkostenbelastung der Mieter sind im Zuge des Ukraine-Krieges deutlich gestiegen. Auch hier erfolgen umfangreiche staatliche Entlastungsmaßnahmen für Mieter und Vermieter.

Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da Arbeitnehmer, die seit Beginn der Coronakrise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren und engen Innenstädte zu verlassen und in die grüneren Speck-

gürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen – auch aufgrund der verstärkten Immigration, u. a. aus der Ukraine – wird sich jedoch aufgrund der dortigen Arbeitsplatzkonzentration auch längerfristig nichts ändern. Der Ukraine-Krieg verstärkt den Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten noch zusätzlich. Denn einerseits führen die gestiegenen Zinsen dazu, dass sich immer weniger Menschen ein Eigenheim leisten können und Mietwohnungen nachfragen. Andererseits entstehen aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für Projektentwickler auch weniger Neubauf Flächen.

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 jedoch keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die infolge von Sanktionen, beispielsweise gegen russische Banken und Unternehmen, einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Generell spielen russische Investoren sowie russische Mieter eine äußerst untergeordnete Rolle auf den europäischen Immobilienmärkten.

Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten jedoch die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorbei. Trotz der gestiegenen Zinsen ist bisher allerdings 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.

Allerdings müssen Investoren, die Fremdkapital einsetzen, aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folgen sind eine spürbare Zurückhaltung und ein dementsprechend sinkendes Transaktionsvolumen in vielen unserer Anlagemärkte. Viele Verkäufer verlangen derzeit noch die Preise von gestern für die Produkte von morgen, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Die Immobilienmärkte befinden sich noch in der Preisfindungsphase. 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 leicht gestiegen. Für Bestandsportfolios indes sind

die Renditen trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge aktuell stabil.

Insgesamt dürften sich unsere Immobilienfonds auch in dieser Phase der erhöhten Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, 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: Europa besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Länder, Städte und Nutzungsarten hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Europa aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 / 2022 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Lage an den Kapitalmärkten dürfte, nach Einschätzung von Union Investment, zunächst schwierig bleiben, bevor eine Besserung eintritt. Die Unklarheit über die Wachstumsaussichten, den Inflationspfad und den weiteren Weg der Geldpolitik in Kombination mit dem Krieg in der Ukraine dürfte weiter auf den Kursen lasten. Insbesondere durch den anhaltenden Inflationsdruck wird eine zügige Rückkehr zu den Vor-Corona-Kursniveaus erschwert. Trotz der zuletzt wieder etwas gesunkenen Energiepreise wird die Inflation im Euro-Raum im letzten Quartal 2022 noch auf zweistellige Jahresveränderungsraten anziehen, bevor sie sich im Laufe des Jahres 2023 auf etwa 4,0 % abschwächen dürfte. In den USA hat die Inflation aufgrund der sinkenden Energiepreise bereits ihren Höhepunkt überschritten und sollte von einer Jahresrate von 8,1 % im Jahr 2022 auf 4,2 % im Jahresdurchschnitt 2023 sinken. Bei der Kerninflation zeichnet sich, u. a. getrieben durch die Entwicklung der Mieten, noch keine Entspannung ab.

Die Notenbanken werden ihren Kurs zur Bekämpfung der Inflation in den kommenden Monaten beibehalten und dafür im Zweifel eine Rezession in Kauf nehmen. In den

Vereinigten Staaten rechnet Union Investment mit weiteren Leitzinsanhebungen der Notenbank Fed, sodass das Zielband Ende des Jahres 2022 bei 4,25 bis 4,5 % liegen dürfte. Im Jahr 2023 erwartet Union Investment keine weiteren Anhebungen mehr. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank die Zinsen nach dem historisch großen Schritt im September 2022 im vierten Quartal 2022 um weitere 1,25 % anheben und damit stark „in Vorleistung treten“ wird. Im Jahr 2023 würden dann keine zusätzlichen Schritte mehr folgen.

In der Kombination von hartnäckig hoher Inflation und einer starken Straffung der Geldpolitik liegt das größte Risiko für die Konjunktur, sodass die Volkswirte von Union Investment die Wachstumsprognosen deutlich abwärts korrigiert haben. Im Euro-Raum wird, nach einem durch die starke Konjunkturdynamik Anfang 2022 nach oben verzerrten Wachstum von 2,9 %, für das Jahr 2023 ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um ca. 1,0 Prozentpunkte erwartet. Eine tiefe Rezession dürfte aber ebenso vermieden werden wie Wohlfahrtsverluste durch Gasrationierungen, solange im Winter nur durchschnittliche Temperaturen gemessen werden. Produktionsstopps durch die hohen Energiepreise sind in der Prognose bereits berücksichtigt. Die teure Energie dürfte auch in den kommenden Jahren für Gegenwind sorgen. In den USA wird für das Jahr 2022 eine Abschwächung des US-Wachstums auf 1,7 % und eine leichte Rezession im ersten Halbjahr 2023 erwartet, sodass das Wachstum für das Gesamtjahr 2023 mit 0,2 % im Minus liegen dürfte. Die verabschiedeten staatlichen Investitionspläne sind bedeutsam für den erwarteten Investitionsboom, der das Wachstumspotenzial der USA im nächsten Jahrzehnt deutlich heben wird.

Nachhaltigkeit

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

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit 15 Jahren in ihr Asset Management. Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien

Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihrem Handeln verankert. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: Das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie implementiert und schreibt diese laufend fort.

Für die Umsetzung entwickelte Union Investment eigene Instrumente, die sowohl auf Gebäude- als auch auf Portfolioebene angewendet werden. Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im Dezember 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg haben zu einem starken Anstieg der Inflationsraten geführt. Als Reaktion darauf haben die Notenbanken seit dem Frühjahr 2022 damit begonnen, die Zinsen deutlich zu erhöhen, was zu steigenden Finanzierungskosten geführt hat. Dies wirkte sich im zweiten Quartal 2022 dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilien aus, lediglich eigenkapitalstarke Investoren waren beim Erwerb von Immobilien im Vorteil. Insgesamt entwickelten sich die Immobilienmärkte in der ersten Jahreshälfte 2022 jedoch sehr robust. Bei vielen Nutzungsarten waren steigende Spitzenmieten zu beobachten. Von den steigenden Inflationsraten haben insbesondere Bestandsportfolios profitiert.

Europäische Büromärkte

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld dämpfte die Wachstumserwartungen der europäischen Volkswirtschaften, hatte aber im ersten Halbjahr 2022 kaum Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte. Nach dem Wegfall der meisten Corona-Beschränkungen im Jahresauftaktquartal stieg die Büro-Vermietungsaktivität in den europäischen Metropolen spürbar an. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr legte die Vermietungsleistung in den zwölf wichtigsten europäischen Bürozentren in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 um fast ein Viertel zu. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2022 bei 8,9%. Sie ist damit bereits im bisherigen Jahresverlauf um 15 Basispunkte gesunken. Vor diesem Hintergrund konnte auch im ersten Halbjahr 2022 ein Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmiete über die zwölf wichtigsten europäischen Büromärkte beobachtet werden. In Lissabon, Stockholm und Warschau

war das Mietpreiswachstum besonders stark. Unveränderte Mietniveaus wurden unter den Top-Standorten lediglich in Amsterdam, Brüssel und Luxemburg registriert.

Deutsche Büromärkte

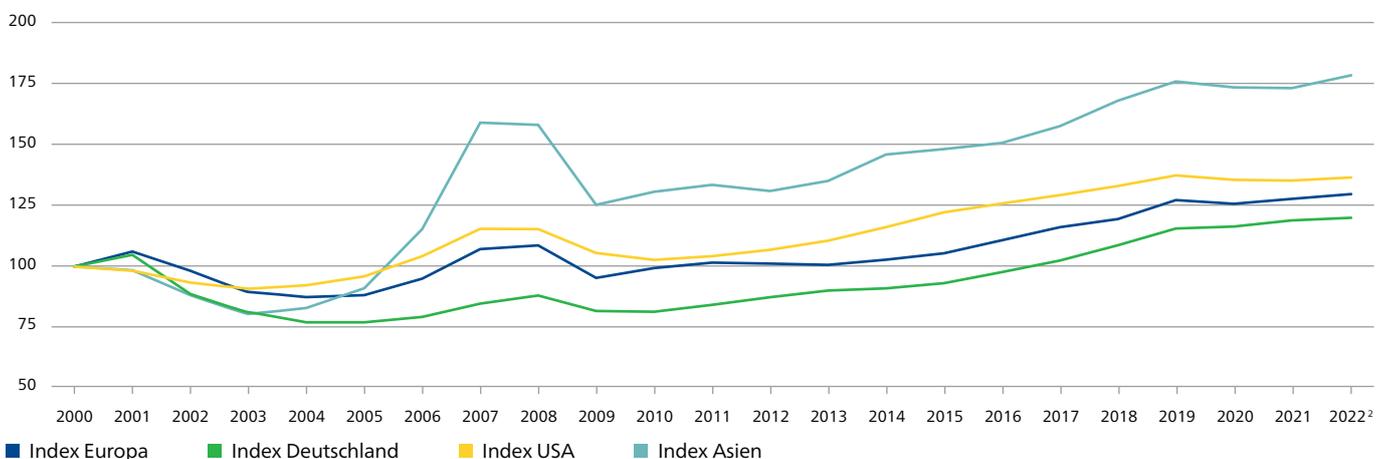
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen deutlich belebt. Dabei rückten verstärkt hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, in den Mieterfokus. Im ersten Halbjahr 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen zwar nochmals leicht auf 5,7%, im zweiten Quartal 2022 ist der Leerstandsanstieg jedoch nahezu zum Erliegen gekommen. Aufgrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2022 gestiegen. In Düsseldorf und vor allem in Berlin waren aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Hohe Inflationsraten bzw. stark gestiegene Energiepreise wirkten sich dämpfend auf das Verbrauchervertrauen, insbesondere in Europa, aus. Zwar haben sich Frequenzen und Umsätze im Einzelhandelssektor seit dem Ende der Lockdowns deutlich erholt, die Mieten machten aber auf den meisten Märkten im ersten Halbjahr eine Seitwärtsbewegung. Teilweise waren auch leichte Mietpreiskorrekturen zu beobachten.

Coronakrise und Ukraine-Krieg haben die Kauflaune der Deutschen eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandels-

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2022.

flächen in Berlin und Frankfurt / Main gaben daher im ersten Halbjahr 2022 etwas nach. In Hamburg, Düsseldorf und München zeigten sie sich aber stabil.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nahezu alle europäischen Hotelstandorte profitierten im ersten Halbjahr 2022 von deutlich gestiegenen Buchungszahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insbesondere aufgrund einer starken touristischen Nachfrage in der Sommerferiensaison konnten teilweise bei den Zimmerpreisen sogar neue Spitzenniveaus erzielt werden. Auch die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) der wichtigsten Hotelmärkte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien stiegen im Jahresvergleich – wenn auch coronabedingt von einer relativ niedrigen Basis kommend – deutlich. Sie liegen aber immer noch unter den Werten des ersten Halbjahres 2019.

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. In den großen Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München ist die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Dieser positive Trend spiegelte sich unmittelbar in den wichtigen Hotelkennzahlen wider. Sowohl die Belegungsquoten als auch die erzielten Zimmerpreise stiegen merklich, sodass sich die RevPAR im Schnitt über die fünf Metropolen stark verbesserten. Die Erlöse blieben damit allerdings immer noch unterhalb des Vor-Corona-Niveaus des ersten Halbjahres 2019.

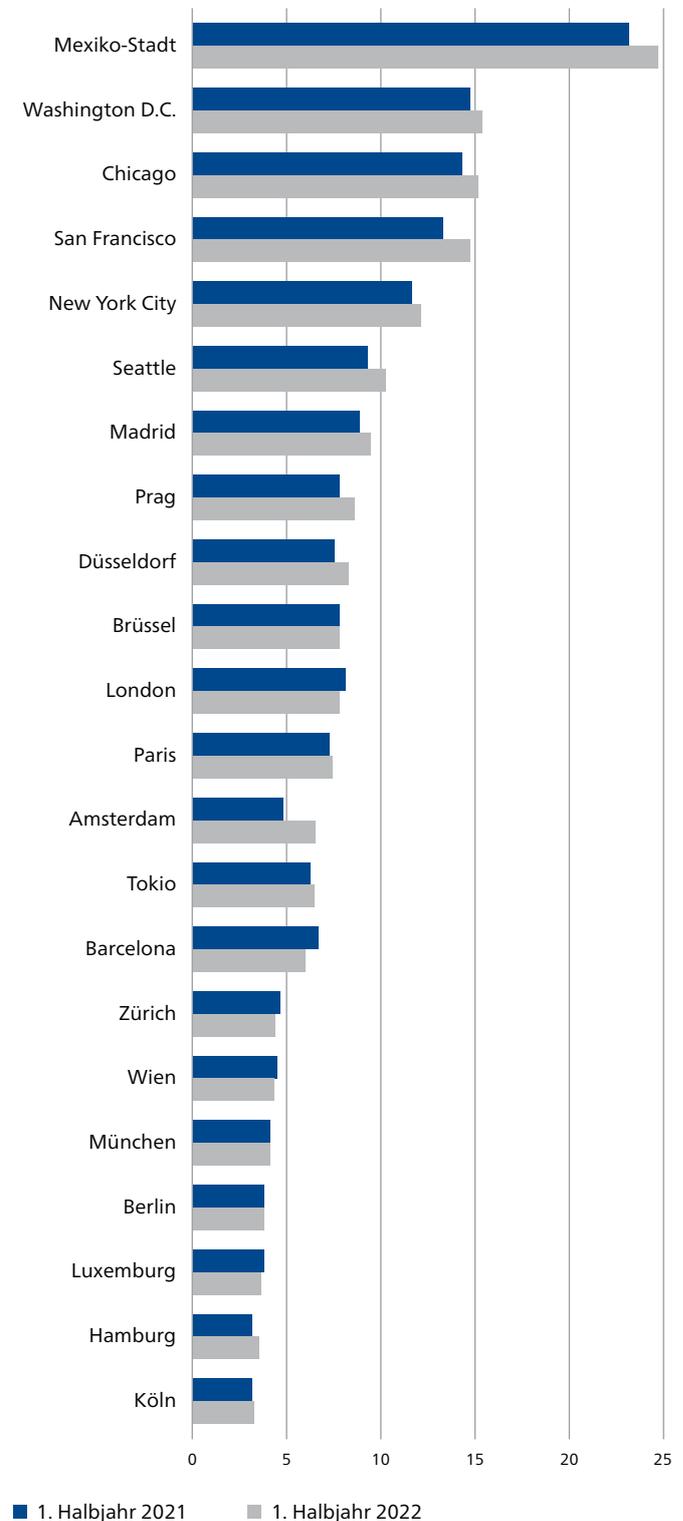
Außereuropäische Immobilienmärkte

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hielten sich US-amerikanische Unternehmen bei der Anmietung neuer Flächen etwas zurück. Die durchschnittliche Leerstandsquote stieg dementsprechend im ersten Halbjahr noch einmal leicht auf 12,3 %. Die Spitzenmietpreise blieben im gleichen Zeitraum stabil, teilweise waren sogar leichte Mietpreissteigerungen zu beobachten. Mietpreiswachstum war u. a. in Austin (Texas / USA) und Denver (Colorado / USA) festzustellen.

Die Folgen der Corona-Pandemie und des veränderten Zinsumfeldes waren im ersten Halbjahr 2022 auf dem Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) spürbar. Die Büroflächennachfrage war im bisherigen Jahresverlauf schwach, die Leerstandsrate stieg, da unvermietete Flächen auf den Markt kamen. Daher gaben die Mieten moderat nach.

In Sydney (Australien) führten trotz der sich verbesserten Flächennachfrage vor allem zahlreiche Fertigstellungen von Büroflächen zu einem leichten Anstieg der Leerstandsrate. Ende Juni 2022 erreichte diese einen Wert von 11,5 %.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Europa (in %)



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



Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys wurde ein moderater Anstieg der Spitzenmiete registriert.

Auf dem Büromarkt in Tokio (Japan) war die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Quartal 2022 infolge der Corona-Pandemie noch immer gedämpft. Dies führte im ersten Halbjahr 2022 vor dem Hintergrund des moderaten Neubauvolumens zu einem leichten Anstieg der Leerstandsrate. Diese befand sich am Ende des zweiten Quartals 2022 mit einem Wert von 6,4% dennoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die schwächere Nachfrage und die Ausweitung des verfügbaren Flächenangebots führten im ersten Halbjahr 2022 zu einem leichten Rückgang der Spitzenmieten.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die weltweiten gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte zeigten insbesondere im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum überwiegend eine deutliche Belebung, nachdem die Handelsaktivitäten während der Corona-Pandemie stark eingeschränkt gewesen waren. Im zweiten Quartal 2022 ließ sich infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine, den überwiegend hieraus resultierenden hohen Inflationsraten sowie der Zinswende allerdings im Vergleich zum Vorquartal wieder eine reduzierte Aktivität auf den gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkten beobachten. Im ersten Halbjahr des Jahres 2022 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen dennoch bei EUR 371,1 Mrd. und damit 15,3% über dem Wert des ersten Halbjahres 2021.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2022 bei EUR 118,2 Mrd., womit es im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 9,0% gestiegen ist. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 14,0%.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahreshälfte 2022 bei EUR 189,0 Mrd. Im Jahresvergleich stieg das Transaktionsvolumen somit um 40,0%.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den ersten beiden Quartalen 2022 EUR 63,9 Mrd. in gewerblich genutzte

Immobilien investiert. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 18,5%.

Ausblick

Der Aufwärtstrend bei den Mieten ist bei den meisten Nutzungsarten und Märkten noch intakt. Die Spitzenmieten werden im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung machen. Auf einer Reihe von Märkten ist leichtes Mietpreiswachstum möglich. Die Bestandsmieten werden vielfach aufgrund der Indexierungen steigen.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum stiegen die Renditen an den Staatsanleihenmärkten sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone deutlich an. Die Aussicht auf umfangreiche Konjunkturprogramme sowie Fortschritte bei der Corona-Bekämpfung ließen die Marktteilnehmer auf eine umfangreiche wirtschaftliche Erholung hoffen und die Inflationserwartungen anziehen. In beiden Wirtschaftsräumen nahm die Inflation, getrieben in erster Linie von den Energiepreisen, dann tatsächlich auch deutlich zu. Die US-Notenbank Fed gab im März 2022 mit der ersten Zinserhöhung um 0,25% ein klares Signal für den Beginn eines Zinserhöhungszyklus. Die Beendigung der Anleihekäufe und ein Abbau der eigenen Bilanz waren weitere Punkte ihrer geänderten Politik. Die Kurse sicherer Staatsanleihen wurden durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine nur kurzzeitig unterstützt. Eine rasante Preisentwicklung, ausgelöst durch den Anstieg der Energiepreise, führte über deutlich höhere Inflationserwartungen dann aber zu spürbaren Verlusten bei Staatsanleihen. Gegen Ende des zweiten Quartals 2022 setzte sich der Trend zu höheren Renditen mit zunehmender Dynamik fort. Parallel sorgten ein fester Arbeitsmarkt, hohe Lohnzuwächse und umfangreiche Sparguthaben für eine anhaltende Ausgabebereitschaft. Die Fed reagierte auf diese schwierige Situation, indem sie die Leitzinsen weiter anhob und im Verlauf des Berichtszeitraums noch weitere und auch größere Zinsschritte ankündigte. Die Rendite zehnjähriger US-Papiere stieg in der Folge bis auf 3,5%. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank könne zu expansiv ausfallen und möglicherweise die Wirtschaft in eine Rezession treiben. Daraufhin kam es Ende Juni 2022 zu einer Korrektur, in deren Folge deutliche Renditerückgänge zu verzeichnen waren. Als die Teuerungsraten weiter anzogen, wendete sich ab August 2022 das Blatt wieder, da die Fed mit einer weiterhin sehr restriktiven Geldpolitik aufwartete und den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 3,25% anhob. Dies sorgte vor allem bei kurzlaufenden Anleihen für einen deutlichen Renditeanstieg. Zweijährige US-Papiere kletterten bis auf knapp 4,3%. Die Rendite langlaufender US-Papiere stieg weniger stark an, wodurch sich eine inverse Zinsstrukturkurve ergab. In der Vergangenheit war dies oft ein Vorbote

einer Rezession. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 12,5 % an Wert.

Europäische Staatsanleihen vollzogen eine nahezu gleichgerichtete Entwicklung. Auch hier gerieten die Notierungen zunächst unter Abgabedruck. Hohe Energiepreise und die Befürchtung, Russland könnte seine Energielieferungen weiter reduzieren oder ganz einstellen, sorgten in Kombination mit steigenden Lebensmittelpreisen für einen weiteren Inflationsanstieg. Dementsprechend stiegen auch die Erwartungen an die Europäische Zentralbank (EZB). Zwar kündigten die Währungshüter eine erste Zinserhöhung für Juli 2022 an, vielen Marktteilnehmern erschien dies jedoch zu wenig. Ab Mitte Juni 2022 machten sich auch im Euro-Raum Konjunktursorgen breit. Wichtige Frühindikatoren trübten sich ein und in Europa kam die Sorge dazu, dass es im Winter zu einer Energiekrise kommen könnte. Die Inflationsrate stieg im Jahresvergleich bis auf 10,0 % an. Die EZB nahm daher einen weiteren Zinsschritt vor und kündigte zusätzliche Maßnahmen an. Im Euro-Raum zog die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe von –0,2 % Ende September 2021 auf zuletzt 2,1 % an. Dies bedeutete für Staatsanleihen aus dem Euro-Raum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, einen Verlust von 17,2 %.

Europäische Unternehmensanleihen litten neben dem Zinsanstieg unter leicht steigenden Risikoaufschlägen und gaben, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, 15,6 % ab.

1.2 Portfoliostrategie

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 16) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 49 f.) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Europa hat aktuell drei Projektentwicklungen und eine Bestandsentwicklung im Portfolio. In Hamburg wird ein Hotel aus dem Bestand modernisiert und in Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotelurm bestehen wird. In Bornerbroek (Niederlande) entsteht eine moderne, nachhaltige Logistikimmobilie mit sehr guten Vermietungsaussichten (siehe auch Ankäufe).

Ankäufe

Im Berichtszeitraum ist Union Investment mit dem Ankauf des Ensembles „EON Squared“ in Fort Lauderdale (Florida) in den US-amerikanischen Markt für Mehrfamilienhäuser eingestiegen. Der Komplex besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Wohntürmen, einer davon wurde für den Bestand des Unilmmo: Europa erworben. Außerdem wurde im Berichtszeitraum eine Hotelimmobilie in Barcelona (Spanien) gekauft, die im Zuge des Erwerbs in ein Radisson Blu umgewandelt wurde. Das Hotel liegt in unmittelbarer Nähe der berühmten Sagrada Familia, die in wenigen Jahren – nach einer Bauzeit von 144 Jahren – fertiggestellt wird. Die Kirche ist die meistbesuchte Sehenswürdigkeit in Barcelona.

Um das Portfolio weiter zu diversifizieren und gegen künftige Krisen abzusichern, wurde das lebensmittelgeankerte Einkaufszentrum „Fountains of Boynton“ in Florida erworben. Der aus fünf Gebäuden bestehende Komplex ist vollvermietet und liegt in Boynton Beach (USA). Das neu erschlossene und stark frequentierte Vorstadtgebiet befindet sich in der Metropolregion Miami – Fort Lauderdale – West Palm Beach, in der rund sechs Millionen Menschen leben. Außerdem wurde eine Trophy-Einzelhandelsimmobilie in der Luxusmeile von Chicago (Illinois / USA) gekauft. Das Gebäude mit der Adresse 57–65 East Oak Street ist vollständig an die Modemarken Chanel, Van Cleef & Arpels, Moncler und das Luxus-Restaurant Le Colonial vermietet. Beim Shopping-Center „Le Befane“, dem führenden Einkaufs-

zentrum in der Region Rimini an der italienischen Adriaküste, das bereits seit 2017 zum Portfolio des Unilmmo: Europa zählt, hat Union Investment weitere 29,7 % der Miteigentumsanteile an den Mall- und Allgemeinflächen hinzugekauft. Zudem wurde im Berichtszeitraum ein projektiertes Logistik-Ensemble im XL Business Park Twente, „Ara Almelo“ in Bornerbroek (Niederlande) erworben. Das Logistikzentrum wird das grüne Aushängeschild des Business-Parks und der Gemeinde Almelo sein. Sowohl das Gebäudedesign als auch Materialien und Technik sind so gewählt, dass das Gebäude den kleinstmöglichen CO₂-Fußabdruck erzeugt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben wir im Interesse unserer Anleger die Gelegenheit des Verkaufs eines Büro- und Geschäftsgebäudes in München genutzt, um unser Immobilien-Portfolio weiter zu verjüngen. Zudem wurde ein Einkaufszentrum in Pessac (Frankreich) verkauft, das nicht mehr zur aktuellen Strategie des Fonds passte.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Breslau, „Magnolia Park“	28.009
Houston, „1000 Main“	27.100
New York City, „140 Broadway“	25.509
Warschau, „Senator“	23.341
Zürich, „Fifty-One“	20.583
Weitere Vermietungserfolge	166.806
Gesamt	291.348

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
8	Hamburg, „Fleetinsel“	5 – 10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	Hotel	12/1996	144,1		Q4/2022	
79	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage	Hotel	9/2019	253,2	100,00	Q1/2024	I
80	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	30gesch. Wohnturm mit Apartment-hotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage	Wohnen	9/2019	91,0	100,00	Q1/2024	I
81	Bornerbroek, „Ara Almelo“	1 – 2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	Logistik	7/2022	11,3	100,00	Q3/2023	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

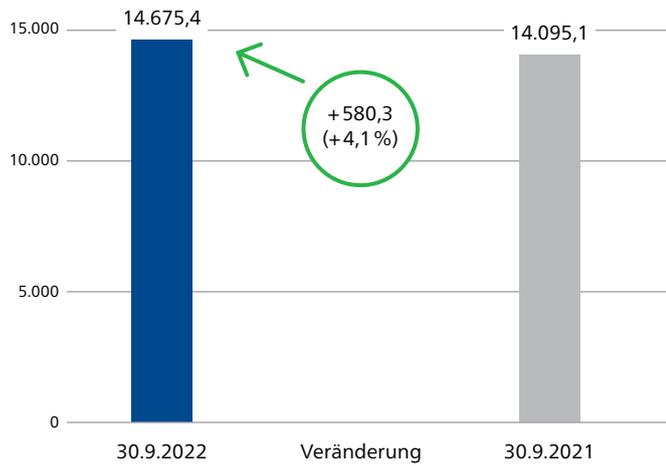
Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Amsterdam, „MIX“ ²	Wohnen	9/2022	Q4/2022
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

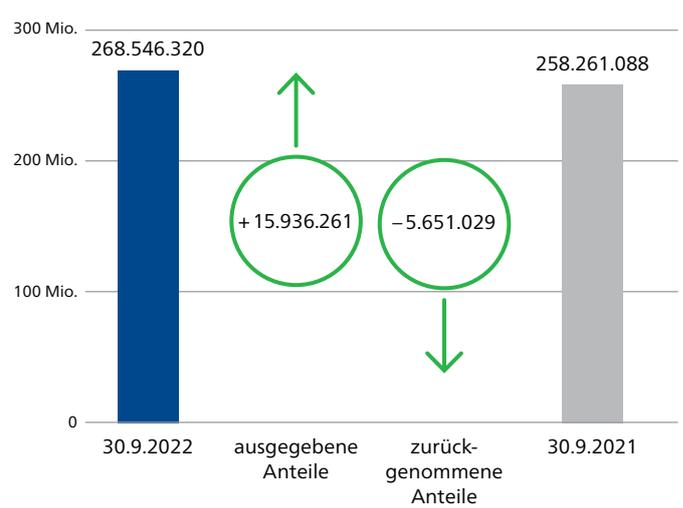
² Projekt.

1.4 Fondsvermögen (netto)

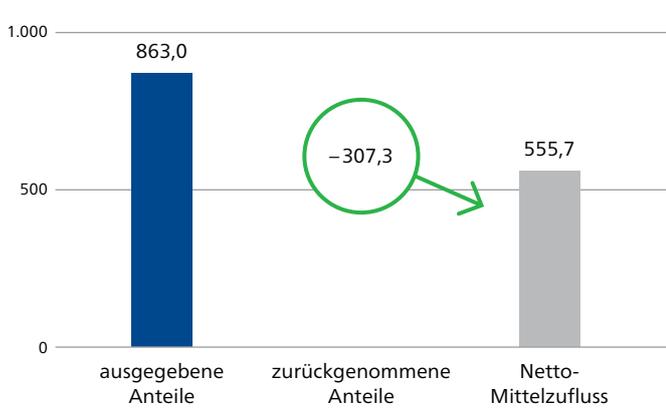
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)



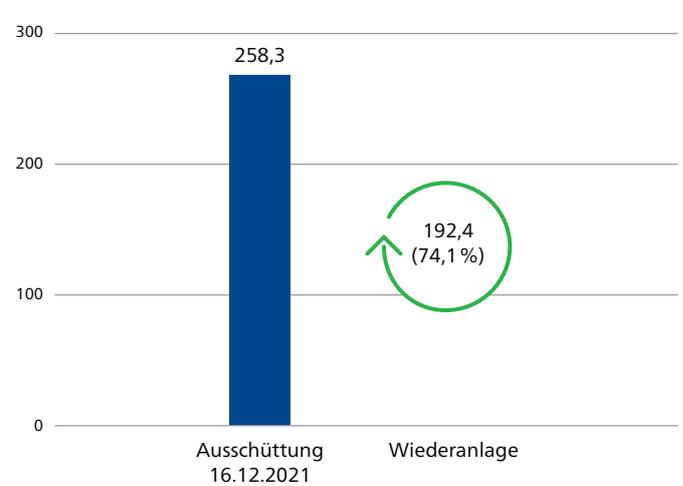
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



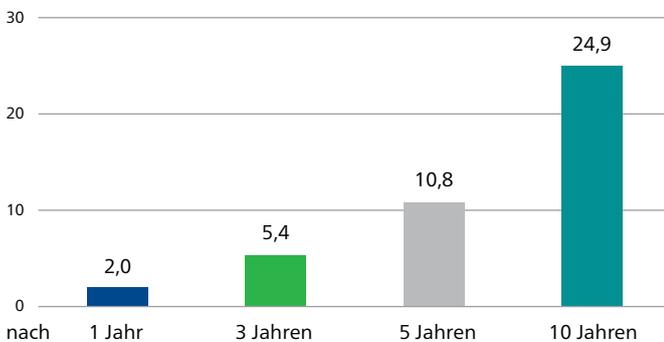
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Wertentwicklung¹ (in %)

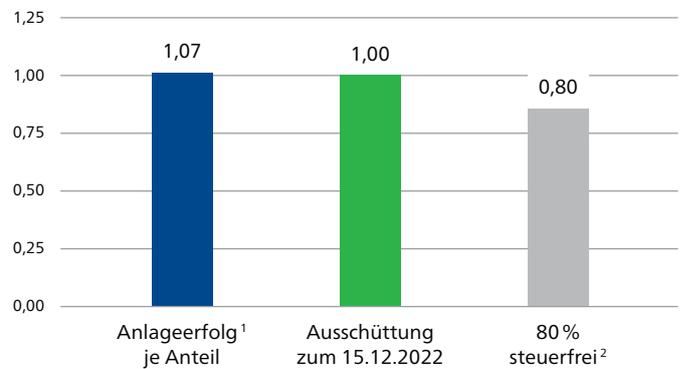


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.1985: 368,1%.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,99
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,07
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	15.12.2022

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Frank-reich	Groß-britan-nien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sons-tiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien											
Bruttoertrag	5,1	4,1	3,4	5,0	5,4	3,6	6,8	4,9	6,4	6,8	5,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6	-1,5	-0,4	-0,1	-2,0	-0,1	-0,8	-1,5	-2,3	-1,6	-1,6
Nettoertrag	3,5	2,6	3,0	4,9	3,4	3,4	6,0	3,4	4,1	5,2	3,8
Wertveränderungen	-0,7	7,2	0,7	-0,2	11,5	0,9	-1,2	1,1	-1,3	-1,3	0,6
Ertragsteuern	-0,1	-0,5	-0,3	-0,1	-0,8	-0,2	-3,4	-0,5	-0,4	-0,7	-0,4
Latente Steuern	0,0	-0,5	0,3	0,0	-3,1	0,0	-0,3	-0,5	0,1	0,0	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,7	8,8	3,7	4,6	10,9	4,2	1,1	3,5	2,5	3,2	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,8	8,9	4,8	4,6	11,0	4,2	0,9	3,5	2,3	3,5	4,1
Währungsänderung	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,6	-0,2	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,8	8,9	3,2	4,6	11,0	4,2	0,8	3,5	1,7	3,3	3,9
II. Liquidität											-1,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten											2,9
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)											2,0

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

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“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2022. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	2.126.530.184	1.121.210.057	371.985.293	—
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.559.188.223	323.584.600	982.086.324	455.697.009
Immobilien gesamt	3.685.718.406	1.444.794.656	1.354.071.617	455.697.009
Liquidität	1.919.266.723	18.611.232	29.128.958	26.703.050
Kreditvolumen	-281.348.959	-14.237.237	-654.898.701	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	5.323.636.170	1.449.168.651	728.301.874	482.400.059

	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien
Direkt gehaltene Immobilien	533.241.220	—	84.723.828	149.848.248
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	69.463.976	583.560.960	352.776.307	38.505.671
Immobilien gesamt	602.705.196	583.560.960	437.500.135	188.353.919
Liquidität	58.482.839	14.958.793	25.071.528	16.735.140
Kreditvolumen	-3.712.642	—	-168.850.368	0
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	657.475.393	598.519.754	293.721.295	205.089.059

	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	1.328.037.094	280.242.788	5.995.818.711
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	2.491.508.599	1.444.182.600	8.300.554.270
Immobilien gesamt	3.819.545.694	1.724.425.388	14.296.372.981
Liquidität	139.588.497	217.082.688	2.465.629.447
Kreditvolumen	-911.244.983	-245.680.913	-2.279.973.803
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	3.047.889.207	1.695.827.162	14.482.028.624

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

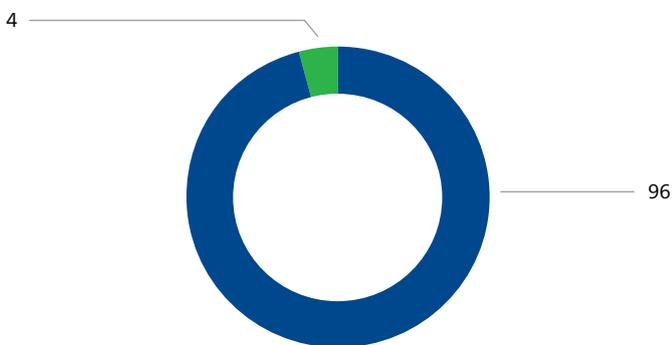


1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.846.265
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	92,4

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



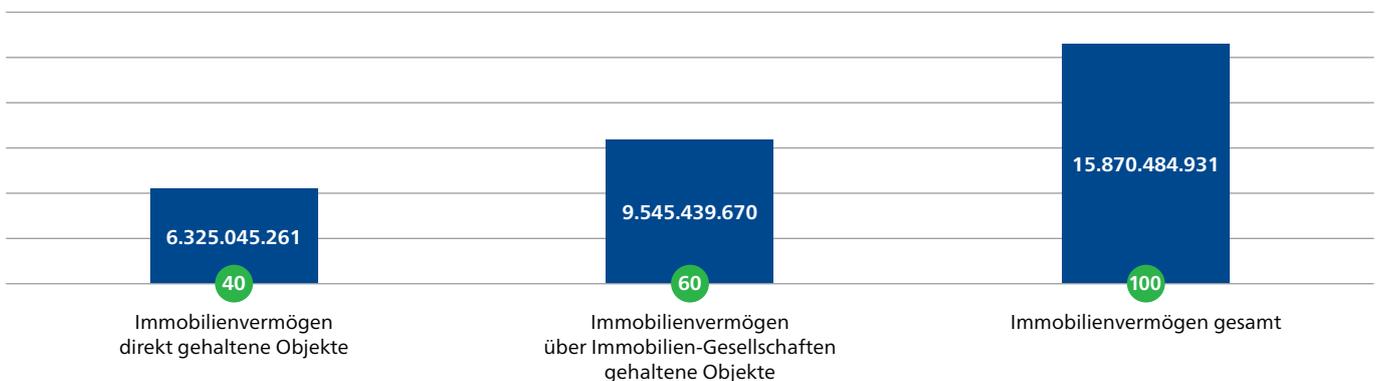
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	160,1
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.400,4

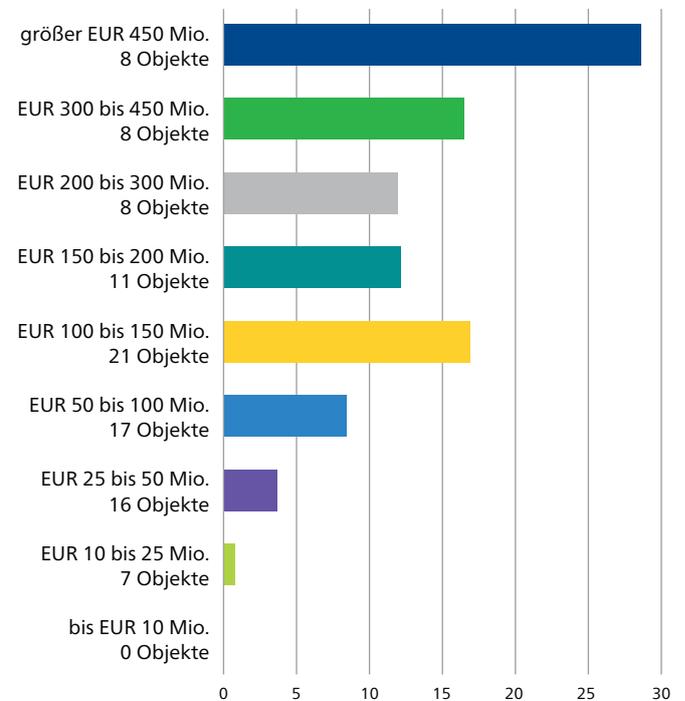
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



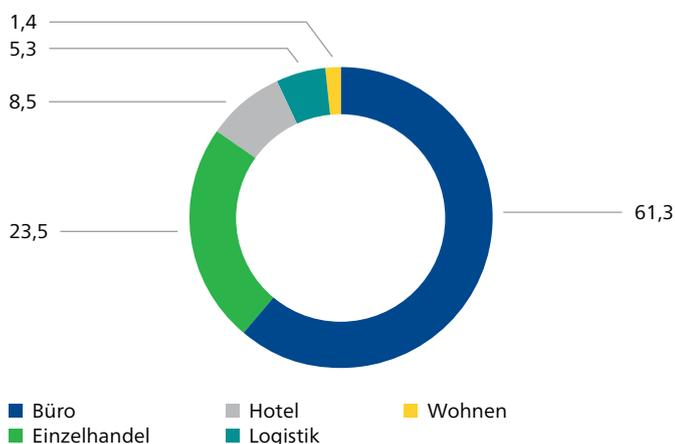
- in EUR
- Anzahl

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.

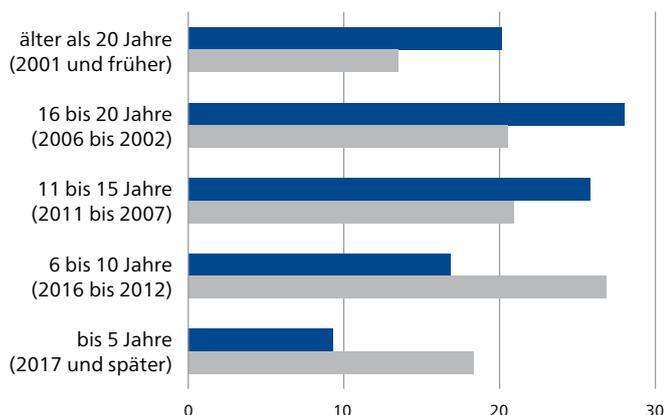
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	9.729,5 Mio.
Einzelhandel	3.726,0 Mio.
Hotel	1.349,6 Mio.
Logistik	840,8 Mio.
Wohnen	224,7 Mio.
Gesamt	15.870,5 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	418,0	2,6
Hamburg	144,1	0,9
München	1.260,7	7,9
Rhein-Main	64,3	0,4
Rhein-Ruhr	1.229,9	7,8
Stuttgart	234,0	1,5
Sonstige deutsche Städte	483,8	3,1
Deutschland gesamt	3.834,8	24,2
Australien	144,1	0,9
Belgien	348,6	2,2
Finnland	252,1	1,6
Frankreich	1.438,7	9,0
Großbritannien	1.335,7	8,4
Irland	459,5	2,9
Italien	297,7	1,9
Japan	261,2	1,7
Luxemburg	177,1	1,1
Mexiko	27,8	0,2
Niederlande	1.034,5	6,5
Österreich	367,8	2,3
Polen	461,1	2,9
Schweden	116,8	0,7
Schweiz	152,0	1,0
Spanien	209,1	1,3
Türkei	120,0	0,8
USA	4.831,9	30,4
Ausland gesamt	12.035,7	75,8
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	15.870,5	100,0

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.834.780.502	1.438.650.000	1.335.632.053	459.500.000	1.034.428.001	367.760.330
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	198.545.384	62.605.459	69.926.442	22.585.262	54.610.304	18.578.693
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	105.894.662	110.274.967	17.631.247	1.500.000	65.200.000	8.998.740
Sonstige positive Wertveränderungen	113.200.514	4.938.700	9.678.668	3.055.343	0	40.016.811
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-154.312.519	-2.900.000	-3.446.577	0	0	0
Sonstige negative Wertveränderungen	-15.863.874	-7.897.118	-6.384.110	0	-18.646.831	-6.268.679
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-48.417.857	107.374.967	14.184.670	1.500.000	65.200.000	8.998.740
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	97.336.641	-2.958.418	3.294.558	3.055.343	-18.646.831	33.748.133

	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	461.600.000	209.100.000	4.831.837.086	1.897.196.960	15.870.484.932
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	30.345.607	10.921.225	320.223.130	113.072.750	901.414.255
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0	1.500.000	642.175.965	49.379.282	1.002.554.863
Sonstige positive Wertveränderungen	874.000	520.000	347.049.508	32.661.335	551.994.880
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-4.500.000	-800.000	-302.390.983	-27.803.397	-496.153.476
Sonstige negative Wertveränderungen	-5.602.445	-864.058	-232.403.135	-10.945.585	-304.875.835
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-4.500.000	700.000	339.784.982	21.575.885	506.401.387
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-4.728.445	-344.058	114.646.373	21.715.750	247.119.045

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	20,9	74,3	95,7	97,5	82,0	68,9	18,0	61,0	78,2	39,5	60,4
Handel / Gastronomie	51,4	8,5	2,3	—	2,3	1,0	67,4	0,5	3,5	53,7	22,4
Hotel	4,1	3,6	—	—	6,4	14,5	9,2	33,3	11,2	—	6,5
Industrie (Lager, Hallen) ²	16,3	9,1	0,8	0,2	6,7	9,0	1,1	—	0,1	1,1	4,8
Kfz	4,5	2,9	0,7	2,3	0,3	5,0	2,0	5,0	2,9	2,5	2,9
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	—	2,8	0,1	1,1
Freizeit	0,4	—	—	—	0,8	—	1,0	—	0,5	2,1	0,6
Andere	2,0	1,6	0,6	0,0	1,3	1,6	1,3	0,3	0,8	1,0	1,1

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutsch-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote											
Büro	10,2	7,6	4,5	0,0	0,0	2,3	1,3	0,0	12,2	6,7	8,9
Handel / Gastronomie	10,0	8,3	3,9	–	0,0	0,0	6,7	0,0	4,4	6,5	8,1
Kfz	5,6	13,5	21,8	0,0	0,0	5,9	0,0	1,6	0,0	3,2	3,8
Wohnen	4,2	–	–	–	–	–	–	–	2,9	14,6	3,2
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,3	12,7	4,5	0,0	0,9	6,3	8,6	–	21,3	26,0	2,9
Freizeit	0,0	–	–	–	0,0	–	0,0	–	0,0	6,1	2,7
Hotel	0,0	0,0	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–	0,0
Andere	7,0	6,6	1,3	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	14,9	21,5	9,9
Vermietungsquote	92,9	92,0	95,4	100,0	99,9	97,5	94,9	99,9	89,6	93,1	92,4

¹ Jahresbruttomietenertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutsch-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,7	0,0	0,0	–	0,0	–	1,7	0,1	1,8	0,3	0,9
2022	3,2	1,6	–	–	–	0,1	8,2	–	1,5	10,4	3,0
2023	7,6	10,1	0,4	–	3,7	1,4	7,8	36,3	7,4	22,9	9,0
2024	11,8	32,0	3,1	–	19,1	12,3	10,4	8,8	6,4	15,0	11,1
2025	18,7	0,7	–	–	5,9	9,2	8,1	20,9	6,0	11,4	8,6
2026	17,5	12,8	0,1	–	12,2	11,3	7,2	–	6,6	14,8	10,0
2027	7,5	1,4	0,4	61,7	17,0	1,2	28,1	–	13,2	5,2	10,6
2028	6,9	0,0	1,1	–	5,7	8,8	13,1	–	2,7	6,9	4,3
2029	2,4	20,9	53,1	–	3,5	1,5	5,3	–	5,4	3,5	9,2
2030	5,9	11,0	–	15,6	15,4	0,5	1,0	–	11,0	1,1	7,3
2031	2,6	0,4	6,4	–	4,4	–	0,3	–	13,2	1,0	6,1
2032+	15,2	9,0	35,4	22,7	13,2	53,8	8,6	33,8	24,8	7,5	19,8

¹ Jahresnettomietenertrag.

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

Amsterdam, „ITO“

Durch neues Aufmaß aufgrund von Vermietungen verringerte sich die Gesamtfläche um 228 m².

Amsterdam, „SOM“

Durch neues Aufmaß aufgrund von Vermietungen verringerte sich die Gesamtfläche um 106 m².

Berlin, „Spandau Arcaden“

Durch neues Aufmaß aufgrund von Vermietungen verringerte sich die Gesamtfläche um 567 m².

Breslau, „Magnolia Park“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch eine Anpassung des Aufmaßes bei den Lagerflächen um 551 m².

Kiel, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch die Erweiterung der Hallenflächen für einen Bestandsmieter und eine vorübergehende Nutzung von Zusatzflächen um 3.727 m².

Kortrijk, „K in Kortrijk“

Im Zuge einer Neuvermietung und den damit verbundenen Umbauarbeiten inkl. Zusammenlegung und Neuaufteilung von Mietflächen sowie der Verlegung respektive Schaffung von neuen Fluchtwegskorridoren kommt es aktuell zu einer Verringerung der Gesamtfläche um 202 m².

Mörfelden, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“

Durch eine nachträgliche Korrektur der Mietflächen (Außenflächen) durch den Property Manager verringerte sich die Gesamtfläche um 4.604 m².

München, „Park.Gate“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch Flächenkorrekturen bei den Lagerflächen, die noch nicht endgültig abgeschlossen sind, um 226 m².

Unterschleißheim, „IT-Port“

Aufgrund von Flächenanpassungen bei den Lagerflächen nach neuem Aufmaß erhöhte sich die Gesamtfläche um 198 m².



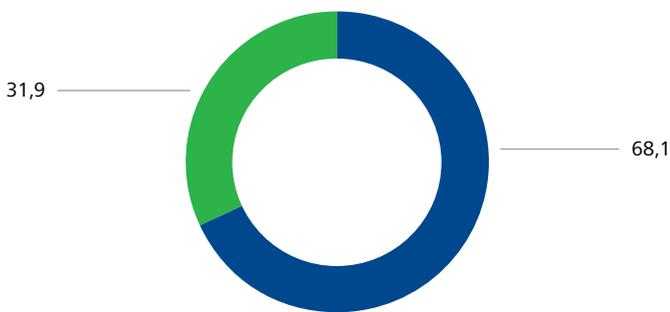
1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2021 bis 30.9.2022 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)

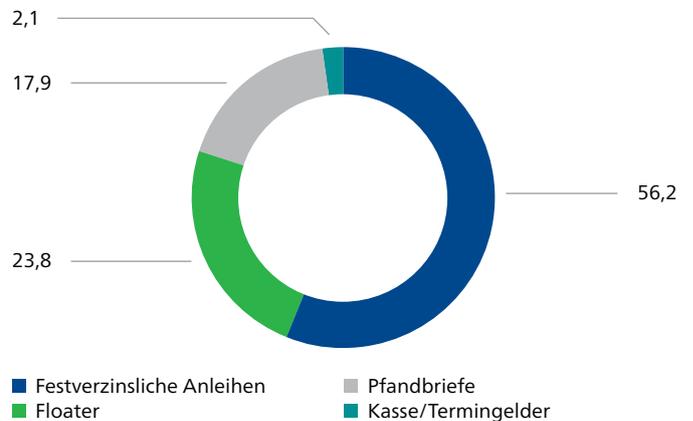


100 % = EUR 1.904,3 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 13,0 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 14.675,4 Mio.

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	622,4	—	-0,26 %
UIN-Fonds Nr. 577	1.283,7	-2,81 %	—

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

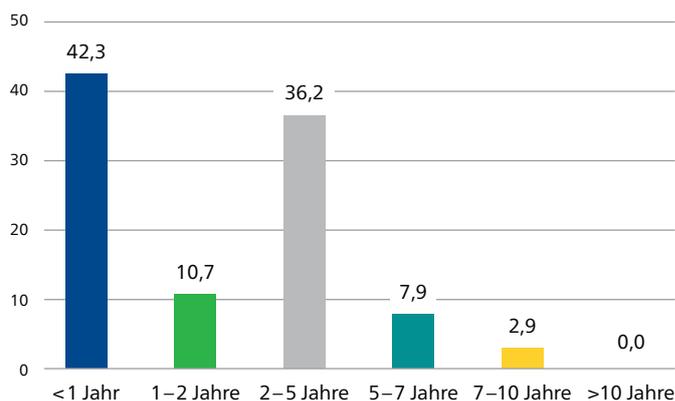
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	284.000	1,8
EUR-Kredite (Inland)	283.669	1,8
CHF-Kredite ²	63.285	0,4
GBP-Kredite ²	650.359	4,1
JYP-Kredite ²	63.486	0,4
USD-Kredite ²	1.111.200	7,0
Summe³	2.455.999	15,5

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2022 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 978.698, 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 Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	6.408,15	0,04
CHF	5.249,55	0,04
GBP	10.386,39	0,07
JPY	556,51	0,00
MXN	118,53	0,00
PLN	7.167,47	0,05
SEK	5.502,13	0,04
SGD	0,11	0,00
USD	12.337,07	0,00

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 sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen

Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau, der Energiekrise sowie abgemildert aus dem Corona-Infektionsgeschehen. Die Corona-Pandemie ist hierbei nicht mehr das bestimmende Thema, vielmehr sind die Folgen des Krieges vor dem Hintergrund schwindender Kaufkraft und anziehender Zinsen sowie nicht gesicherter Energieversorgung noch nicht abschätzbar.

Krisensituationen

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

ment, dass ihre Immobilienfonds sich auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden.

Das Corona-Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelte sich über den Sommer konstant unterhalb einer Inzidenz von 500 und die Anzahl der Intensivpatienten lag durchweg im unkritischen Bereich. Es war eine leichte Sommerwelle zu sehen, die aber keinen spürbaren Einfluss auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben hatte. In der Politik sind weitgehende Öffnungsschritte eingeleitet worden. Eine Homeoffice-Pflicht besteht nicht mehr und Beschränkungen sollen nur noch für Hotspot-Gebiete möglich sein.

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. Die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, ist weiterhin angespannt, auch wenn sich in beiden Bereichen weiter Normalisierungstendenzen zeigen. Die zum Teil vereinbarten Mietstundungen wirken sich weiterhin aus. Aktuell werden die Mieten jedoch wieder verstärkt bezahlt. Die offenen Posten sind Restanten aus der Coronazeit, bei denen sich zeigen muss, ob sie einbringbar sind oder abgeschrieben werden müssen. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, ob sich die Coronalage im Herbst / Winter wieder anspannt und ein erneuter Anstieg der offenen Posten zu verzeichnen sein wird.

Ein Einfluss der Coronakrise auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken wird aktuell nicht gesehen. Einen Einfluss der weiteren oben dargestellten Krisensituationen sieht Union Investment jedoch 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. 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 weiterhin rückläufig. Union Investment ist im Juni 2022 in den Normalbetrieb zurückgekehrt. Alle Corona-Einschränkungen sind entfallen und die Erfassung der Fallzahlen wurde eingestellt. Der Übergang verlief reibungslos, es werden keine erhöhten operationellen Risiken gesehen.

Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Inflation insbesondere bei Energie und Lebensmitteln hat im zweiten Quartal 2022 zu deutlich steigenden Zinsen geführt. Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft trotz der Umstände stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Der Abbau oder Wegfall der pandemiebedingten einschränkenden Maßnahmen hatte weltweit zu einer kurzfristigen deutlichen Entspannung der Immobilienmärkte geführt. Diese Entspannungs- und Aufholungstendenzen des Marktes sind allerdings seit Beginn des Ukraine-Krieges zum Erliegen gekommen, sodass aktuell die Märkte durch eine abwartende Haltung der Marktteilnehmer geprägt sind.

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

Das Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, zum Teil deutlich zurückgegangen. Der Vermietungsmarkt zeigt sich bis dato robust. Insofern ist das Marktgeschehen differenziert zu betrachten.

Bei Büroimmobilien im Core-Segment sind stabile bis leicht positive Wertentwicklungen zu beobachten, wobei positive Impulse vor allem aus indexbedingten Mieterhöhungen zu verzeichnen sind. Das Hotel-Segment hatte starke Aufhol-effekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen zu verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend bzw. positiv auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im Logistik-Bereich hat sich der Investmentmarkt nach zum Teil rasanten Preissteigerungen der Immobilien beruhigt, d.h. hier ist eine Seitwärtsbewegung der Renditen bzw. auch eine bereits leicht negative Entwicklung zu verzeichnen.

Der Einzelhandel hat vom Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen profitiert. Die Verkehrswertveränderungen haben sich überwiegend aufgrund von neuen Mietvertragsabschlüssen stabilisiert, dies aber weiterhin in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten der Shopping-Center sowie High-Street-Objekte.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen, insbesondere an den europäischen Märkten, bleiben generell abzuwarten.

Aktuell wird bei einem „normalen“ Winterverlauf von einer ausreichenden Gasversorgung, insbesondere in Deutschland, ausgegangen. Der Fokus liegt aber auch auf den in Europa von der Gasversorgung abhängigen kritischen Ländern wie Österreich, den Niederlanden, Tschechien, Italien, der Slowakei und Ungarn. Energiesparmaßnahmen und vorbereitende Tätigkeiten (u. a. auch gebäudetechnisch) werden laufend umgesetzt. In Deutschland ist die Verordnung zur Sicherstellung der Energieversorgung in Kraft getreten.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR	30.9.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.325,0	5.941,8	5.607,6	5.461,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	6.412,8	5.949,6	5.354,9	4.867,9
Liquiditätsanlagen	1.904,3	2.011,5	2.248,9	2.508,9
Sonstige Vermögensgegenstände	2.270,5	1.927,3	1.838,2	1.656,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.237,3	1.735,2	1.547,4	1.689,8
Fondsvermögen (netto)	14.675,4	14.095,1	13.502,3	12.804,4
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	268,5	258,3	246,7	231,6
Anteilwert (EUR)	54,65	54,58	54,72	55,29
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	1,00	1,00	1,50
Tag der Ausschüttung	15.12.2022	16.12.2021	10.12.2020	12.12.2019

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 38–40)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	2.244.360.602,55	6.180.910.602,55		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	144.134.658,74		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.244.360.602,55		6.325.045.261,29	43,10
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 40–47)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.577.105.527,54	5.921.168.334,68		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	491.663.662,80		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.577.105.527,54		6.412.831.997,48	43,70
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 28, 51)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	155.049.023,17	622.394.985,02		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	–	–		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	1.281.962.330,64		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	155.049.023,17		1.904.357.315,66	12,98
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 52)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	44.473.906,18	123.354.590,78		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.147.400.855,52	1.936.617.150,17		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	526.875,82	1.124.648,97		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	49.425.936,48 49.734.422,49 32.217.598,44	99.160.358,97		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	6.214.507,74	110.229.681,11		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.230.833.743,70		2.270.514.286,86	15,47
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.912.721.004,43	115,25

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Verbindlichkeiten aus (s. Seite 28–29, 52)				
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–961.977.771,64	–1.106.748.871,64		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–	–21.411.425,23		
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–68.156.260,36	–147.315.320,80		
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.723.958,21	–394.868.029,34		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–1.031.857.990,21	–1.670.343.647,01		–11,38
II.	Rückstellungen (s. Seite 52) (davon in Fremdwährung)	–361.767.094,36	–566.979.825,34		–3,86
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–361.767.094,36	–566.979.825,34		–3,86
	Summe Schulden I.–II.		–2.237.323.472,35		–15,25
C	Fondsvermögen (netto)		14.675.397.532,08		100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2022.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2022¹

Australischer Dollar	AUD 1,52310	Polnischer Zloty	PLN 4,83700
Britisches Pfund	GBP 0,87730	Schwedische Krone	SEK 10,86970
Japanischer Yen	JPY 141,7630	Schweizer Franken	CHF 0,96390
Malaysischer Ringgit	MYR 4,54000	Singapur-Dollar	SGD 1,40520
Mexikanischer Peso	MXN 19,69330	US-Dollar	USD 0,97950

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 49 f. bzw. Seite 38 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.168,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 301,7 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 78,3 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 356,4 Mio. und entspricht damit 2,43 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 29 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 29 zu entnehmen.

Rückstellungen

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



Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im 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 %				
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Frankreich																																									
18	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefaucheux, „KINETIK“	G		B (90), K, H/G, A	12/2011	2013	3.185	15.879	15.879	–	■	■					■	–	22,4	2,1	4,57	5,67	1.549	3.020	514	214	2	6.692	3.823	6.777 6.488	61,3 61,3	127.000 126.000	126.500	126.500.000,00 0,86		18				
19	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	G		I (89), A, B	12/2019	2020	185.150	103.439	103.439	–	■	■					■	–	11,3	6,9	4,70	5,83	1.875	2.828	470	3.847	–	4.464	5.368	5.725 5.781	38,3 38,3	136.000 134.000	135.000	135.000.000,00 0,92		19				
20	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	G		H/G (99), I, A	7/2010	1980/ 2007–2008	13.028	15.067	15.067	–	■	■	87,98				■	–	12,6	1,3	7,89	7,97	5.488	2.406	–	–	–	3.682	3.144	3.553 3.358	35,5 35,5	45.300 44.600	44.950	44.950.000,00 0,31		20				
21	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	G		H	2/2005	2007	7.384	11.248	11.248	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	54,5 54,5	39.600 39.800	39.700	39.700.000,00 0,27		21				
22	75013	Paris, 106–112, avenue de France, 23–29, rue Neuve Tolbiac, 17–23, rue Olivier Messiaen, 26–32, voie EC 13, „France Avenue“	G		B (78), H/G, K, I	12/2002	2005	3.456	21.220	21.220	–	■	■					■	–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	52,5 52,5	212.000 217.000	214.500	214.500.000,00 1,46		22				
23	75009	Paris, 52 / 56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	G		B (92), A, K, I	7/2002	2006	6.201	32.284	32.284	–	■	■					■	–	12,1	4,6	–	–	–	–	–	–	–	7.403	11.709	18.714 19.216	53,5 54,3	517.000 500.000	508.500	508.500.000,00 3,46		23				
Niederlande																																									
24	1358	Almere, Wittevrouwen 1, CD	G		I	6/2020	2021	52.159	33.948	33.948	–	■	■					■	–	0,0	–	1,78	3,60	38	1.745	178	1.529	–	–	–	–	48,8 48,8	51.600 50.800	51.200	51.200.000,00 0,35		24				
25	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, LS	G		B (96), H/G, I	9/2007	2007/ 2009	415	24.586	24.586	–	■	■					■	–	0,0	4,4	–	–	–	–	–	–	–	8.687	9.055	9.460 9.460	57,5 57,5	191.000 191.000	191.000	191.000.000,00 1,30		25				
26	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA	G		B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.216	34.216	–	■	■					■	–	0,0	5,1	12,68	7,34	10.534	2.147	1271	1.907	4	12.483	12.832	13.616 13.624	52,5 52,5	287.000 281.000	284.000	284.000.000,00 1,94		26				
27	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA	G		B (91), A, I, H/G	4/2014	2005	432	17.390	17.390	–	■	■					■	–	0,2	3,7	5,23	7,38	4.331	899	525	787	5	5.408	5.613	5.616 5.616	52,5 52,5	114.000 112.000	113.000	113.000.000,00 0,77		27				
Spanien																																									
28	8019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	G		B (92), K, H/G, A	12/2004	2005	1.990	22.515	22.515	–	■	■					■	–	0,1	1,4	–	–	–	–	–	–	–	5.706	4.147	5.227 5.227	51,5 51,5	91.400 92.400	91.900	91.900.000,00 0,63		28				
29	8001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	G		H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	–	■	■					■	–	0,0	–	1,36	3,68	704	661	145	60	2	–	–	–	45,5 45,5	45.800 43.200	44.500	44.500.000,00 0,30		29				
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																									
Großbritannien																																									
30		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	G		B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	–	■	■					■	53,4	33,0	4,6	8,82	5,49	5.716	3.100	742	1.106	4	6.753	6.391	9.404 9.550	56,5 56,5	143.622 142.483	143.053	143.052.547,59 0,97		30				
31		London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	G		B (89), H/G, A	11/2017	2016/ 2017	1.998	10.036	10.036	–	■	■					■	43,2	0,0	–	12,16	6,52	8.535	3.623	1120	6.194	5	–	–	–	64,5 64,5	188.077 184.657	186.367	186.367.263,19 1,27		31				
Japan																																									
32	150–1	Tokio, Shibuya-ku, Jingumae 6–12–20, „J6 Front“	G		H/G (65), B (34), K, A	6/2014	2008	1.484	4.939	4.939	–	■	■					■	47,4	0,0	0,7	4,96	3,80	815	4.140	164	861	4	6.129	4.650	5.957 5.925	55,5 55,5	133.533 134.591	134.062	134.061.779,17 0,91		32				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im 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 %				
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																									
Polen																																									
33	00–85	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	G		B (80), H/G, K, I, A	5/2013	2012	5.932	25.515	25.515	–	■	■	■				■	–	2,0	–	1,79	1,57	26	1.767	185	108	4	–	–	–	–	59,5	75.100	75.500	75.500.000,00	0,51	33			
Schweiz																																									
34	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	G		B (99), A	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	–	■	■					■	41,6	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	58,5	151.468	151.987	151.986.720,61	1,04	34			
USA																																									
35	78759	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	G		B (99), I, A	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	–	■	■					■	35,4	17,5	3,7	2,75	3,53	27	2.721	598	292	4	5.790	7.838	9.502	38,5	148.035	148.545	148.545.176,11	1,01	35				
36	2111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	G		H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	–	■	■					■	61,9	0,0	–	3,83	2,33	204	3.623	717	1.231	5	–	–	–	–	44,5	145.993	148.545	148.545.176,11	1,01	36			
37	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	G		B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	–	■	■					■	54,1	0,0	–	3,80	2,83	–	3.797	557	2.257	6	–	–	–	–	64,5	175.600	179.684	179.683.512,00	1,22	37			
38	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	G		B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.182	52.182	–	■	■					■	35,3	0,4	5,2	7,22	2,07	26	7.192	1518	–	2	41.099	48.157	51.599	55,5	636.039	636.039	636.038.795,30	4,33	38				
39	98109	Seattle (Washington), 500 Ninth Avenue North, 515 Westlake Avenue North, „Amazon Phase VI“	G		B (95), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	–	■	■					■	44,9	0,0	–	5,79	2,07	63	5.732	1096	1.839	3	–	–	–	–	51,5	346.095	340.990	340.990.301,18	2,32	39			
40	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	G		B (89), H/G, K, I	3/1996	1997/2014–2015	2.157	23.366	23.366	–	■	■					■	–	14,5	2,5	–	–	–	–	–	–	–	10.600	11.571	11.398	46,5	174.579	175.089	175.089.331,29	1,19	40				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																												6.325.045.261,29		43,10											
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Deutschland																																									
41	85391	„UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	MeB G		I (85), B, A, K	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	–	■				89,90	2.536.732,41	EUR 6.768.000,00	–	0,0	6,5	0,22	4,02	19	204	23	181	–	734	838	807	27,8	16.500	16.700	8.824.885,64	0,06	41				
42	1079	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB G		H (86), F, K	10/2012	2014/2015	1.599	12.324	12.324	–	■	■			100,00	15.675.935,46	EUR 14.000.000,00	–	0,0	–	1,28	4,60	–	1.280	128	405	3	–	–	–	–	52,5	39.400	39.800	27.834.900,11	0,19	42			
43	13581	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	MeB G		H/G (77), K, F, H, I, B, A	4/2002 (90,00%) 1/2009 (10,00%) 4/2002	2001	50.547	64.919	64.919	–	■	■			100,00	136.410.119,58		–	–	–	0,97	0,68	637	333	–	1	–	16.481	16.829	18.105	39,5	323.000	318.000	304.521.338,47	2,08	43				
44	85386	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	MeB G		B (43), I (36), A, K	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	–	■				89,90	1.887.751,00	EUR 7.920.000,00	–	0,0	–	0,28	0,19	23	255	28	224	–	–	–	–	–	45,5	18.000	18.250	9.688.113,32	0,07	44			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %					
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																											
Deutschland																																											
55	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East Parking UIE“	MiB		K	3/2021		4.074	—	—	—	■			49,40	52.189.915,19			—	0,0	—	0,23	0,08	30	196	—	201	9											24.637.173,41 0,17	II	55		
56	41334	„UI Nettetel L9 GmbH“, Hamburg Nettetel, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetel“	MeB			2/2020		32.553	20.186	20.186	—	■	■		89,90	968.574,72	EUR 13.279.000,00		—	0,0	7,7	1,02	1,07	126	894	—	820	9												12.304.299,52 0,08		56	
57	41460	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	MeB			6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%) 7/2011	1974/ 2010	34.920	47.849	47.849	—	■	■		100,00	148.158.268,56			—	17,7	4,3	5,18	2,30	491	4.690	—	—	1												162.371.537,23 1,11		57	
58	49086	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	MeB			2/2020		30.772	46.377	46.377	—				89,90	12.429.216,71	EUR 16.768.000,00		—	0,1	4,1	0,34	0,15	30	313	34	278	3												20.252.760,97 0,14		58	
59	4400	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	MeB			3/2020		41.161	23.987	23.987	—	■	■	■	100,00	4.162.904,70	EUR 12.635.000,00		—	0,0	—	0,48	0,21	42	442	61	384	4												11.776.250,63 0,08		59	
60	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“	MeB			7/2014		11.754	34.971	34.971	—	■	■		99,99	86.379.041,89		■	—	7,3	3,1	3,19	3,31	820	2.366	338	564	4												114.248.689,72 0,78		60	
61	66482	„UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	MeB			1/2020		53.218	28.363	28.363	—	■	■		89,90	10.112.387,59	EUR 13.440.000,00		—	7,3	2,8	0,46	0,48	39	426	58	368	9												13.023.351,68 0,09		61	
62		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB			3/2021									50,00	88.285,57			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—												44.757,95 0,00	IV	62	
63		„UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			1/2020									100,00	3.199.626,43			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—												3.039.412,44 0,02	IV	63	
64		„UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			1/2020									100,00	1.594.117,73			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—												1.541.353,50 0,01	IV	64	
65		„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg	MeB			11/2010									100,00	2.727.270,19			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—												2.319.418,68 0,02	IV, V	65	
Belgien																																											
66	8500	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	MeB			3/2010		14.060	35.290	33.155	2.135	■	■		99,99	83.768.937,12	EUR 56.025.000,00		—	29,3	3,6	5,61	5,01	31	5.580	—	—	—													51.038.460,40 0,35		66
67	7000	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	MeB			1/2004		178.355	26.805	26.805	—	■	■		99,99	56.634.651,85	EUR 56.000.000,00	■	—	3,4	2,7	1,09	2,00	—	1.092	109	446	—													190.148.338,11 1,30		67

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Finnland																																									
68	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB		B (89), K, I, A	3/2015	2014	4.393	10.887	10.887	–	■			100,00	46.427.131,94	EUR 16.500.000,00	–	–	27,3	–	3,11	3,33	1.854	1.256	312	784	5	–	–	–	–	–	–	63.665.427,98 0,43	68					
69	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (81), H/G, I	9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	–	■	■		100,00	145.849.144,50	EUR 19.800.000,00	–	–	0,0	–	0,60	-3,77	600	–	55	515	8	–	–	–	–	–	–	–	–	VI	69			
70	„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki		MeB			6/2020								100,00	149.283.425,54							3,95	4,23	50	3.899	400	3.174	6							156.544.379,34 1,07	IV	70				
Frankreich																																									
71	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (96), K, I, A	12/2008	2001	4.251	32.185	32.185	–	■	■		100,00	343.704.599,14	EUR 121.000.000,00					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	253.336.958,81 1,73	71			
72	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris		MeB			7/2011								80,01	15.903.551,25							–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.031.288,30 0,08	IV, VII	72			
Irland																																									
73	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MiB		B (96), K, I	4/2015		2.376	11.426	11.426	–	■	■		100,00	295.902.869,37					–	–	2,55	1,10	90	2.465	258	670	2							263.358.864,00 1,79	VIII	73			
a)	Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	Tiefgarage	G		B (96), K, I	5/2015	2009/2013	2.376	11.426	11.426	–	■	■								0,0	–	2,56	1,10	90	2.465	154	1.111	5	–	–	–	–	–	–	–	–	a)			
b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	Tiefgarage	G		B (96), K, I	5/2015	2009/2015	2.636	11.858	11.858	–	■	■								0,0	–	5,82	2,21	4.660	1.160	582	1.504	1	–	–	–	–	–	–	–	–	b)			
74	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin	6gesch. Bürogebäude, 1 Staffeldgeschoss, Tiefgarage	MiB		B (99), A	7/2019	2018	3.800	14.848	14.848	–	■	■		100,00	210.647.549,03					–	–	2,08	0,89	97	1.984	210	1.436	3							224.580.853,13 1,53	IX	74			
Italien																																									
75	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand	1gesch. EKZ	MeB		H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	–	■	■		100,00	26.643.127,17	EUR 25.000.000,00					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	28.516.667,02 0,19	75			
76	„Nisa s.r.l.“, Mailand	2gesch. EKZ, Parkhaus	MeB		H/G (91), F, A	4/2017	2005	108.001	35.401	35.401	–	■	■		100,00	66.551.446,08					–	–	4,23	1,53	140	4.093	432	1.952	5							115.559.039,77 0,79	76				
Luxemburg																																									
77	„Landmark S.A.“, Senningerberg	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	MeB		B (78), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	–	■	■		100,00	6.332.758,22	EUR 29.500.000,00					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	66.309.350,40 0,45	77			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁶		Restnutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im 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 anderer Währung																																							
Australien																																							
88	4101	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	MeB G		B (76), H/G, K, F, A, I	2/2014 4/2014	2016	6.329	28.150	28.150	–	■	■		100,00	149.942.108,96		–	1,4	–	2,99	2,07	–	2.988	440	660	4	–	–	–	–	54,3	143.786	144.114	150.578.922,17 1,03	XII, XIII	88		
Großbritannien																																							
89		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham“	MeB G		B (99), H/G	4/2021 5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	–	■	■		50,00	291.412.209,89		23,5	–	–	2,50	0,92	50	2.452	249	2.171	–	–	–	–	68,5	495.840	498.689	126.914.403,32 0,86		89			
90		„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill	MeB G		B (92), H/G, I, A	2/2020 5/2020	1999/ 2020	3.300	9.551	9.551	–	■	■		100,00	103.396.034,26		–	–	–	1,75	1,21	93	1.658	171	1.360	9	–	–	–	–	7,581	153.881	153.311	86.831.532,24 0,59		90		
Jersey																																							
91		„UI Watermark Place Limited“, St. Helier London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“	MeB G			6/2015 (50,00%) 3/2020 (50,00%) 6/2015	2009	10.008	50.400	50.400	–	■	■		100,00	200.124.901,43	GBP 54.000.000,00	–	–	–	8,33	8,82	47	8.287	1.087	3.153	5	–	–	–	–	56,5	606.406	603.556	233.386.690,43 1,59		91		
Mexiko																																							
92	11000	„Opción Jamantab S.A. de CV.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	MeB G		B (96), K, I, A	4/2006 4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	–	■	■		99,99	2.847.783,24	USD 12.200.000,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	19.999.417,54 0,14		92		
Polen																																							
93	54–204	„Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“	MeB G		H/G (96), A, F, I	12/2017 12/2017	2007/ 2015	241.090	99.451	99.451	–	■	■	■	100,00	176.816.645,36		49,1	–	–	7,96	4,02	750	7.214	792	4.212	6	–	–	–	–	21.728	348.000	344.000	170.332.075,83 1,16		93		
94	31–101	„Duson Investments Sp. z o.o.“, Warschau Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“	MeB G		H	2/2013 6/2009	2003	2.503	14.637	14.637	–	■	■	■	100,00	22.446.519,06	EUR 15.800.000,00	–	–	–	0,98	6,03	141	837	–	–	–	–	–	–	–	–	–	25.671.380,10 0,17		94			
Schweden																																							
95	169 79	„UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Solna, Dalvägen 24–26, 28 A–B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“	MeB G		B (94), K, I, H/G, A	2/2018 6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	–	■	■		100,00	53.952.027,86	SEK 563.000.000,00	–	–	–	1,48	1,58	82	1.395	118	847	–	–	–	–	–	–	–	62.749.096,12 0,43		95			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbsbrauchsrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																									
Singapur																																									
96	150-44	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Tokio, Shibuya-ku, Maruyamacho 14-1-2, „Shibuya Prime Plaza“	MeB G		B (93), H/G	10/2008 11/2008	2007	1.805	7.827	7.827	–	■	■		100,00	90.032.642,04	JPY 6.680.000.000,00	–	–	6,7	0,9	1,22	1,67	66	1.157	–111	–	–	7.568	6.718	6.906 6.853	44,5 44,5	125.491 128.665	127.078	82.610.785,95 0,56				96		
Türkei																																									
97	38000	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“	MeB G		H/G (92), F, A, I, B	8/2007 8/2007	2001–2012	75.536	66.951	66.951	–	■	■		100,00	12.044.375,71	EUR 18.600.000,00	–	–	5,3	1,4	–	–	–	–	–	–	–	8.590	7.829	14.797 14.681	49,3 49,3	119.000 121.000	120.000	99.210.246,66 0,68				97		
USA																																									
98	2210	„101 Seaport Blvd LLC“, Seattle (Washington) Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“	MeB G		B (86), K, I, A	3/2016 4/2016	2015	3.950	40.957	40.957	–	■	■	95,79	100,00	190.801.368,46	USD 210.000.000,00	–	–	0,0	4,4	4,99	1,07	49	4.942	913	1.797	4	23.911	24.949	22.633 24.688	62,5 62,5	511.485 508.423	509.954	301.409.635,01 2,05				98		
99	33437	„6627 West Boynton LLC“, Seattle (Washington) Boynton Beach (Florida), 6627 W Boynton Beach Blvd, „Fountains of Boynton“	MeB G		H/G (60), F, B, A	8/2021 12/2021	1994/2017	89.282	16.258	16.258	–	■	■		100,00	26.830.691,35		–	–	47,1	1,4	6,8	1,14	2,48	–	1.137	95	1.042	9	3.614	4.295	4.409 4.409	29,3 40,3	80.960 81.470	81.215	45.818.093,01 0,31				99	
100	60611	„65 Oak Street LLC“, Seattle (Washington) Chicago (Illinois), 57–65 East Oak Street, 65 East Oak Street, „65 Oak Street“	MeB G		H/G (99), I	9/2021 10/2021	2018	934	2.714	2.714	–	■	■		100,00	54.197.353,56		–	–	46,9	0,0	7,4	2,35	3,40	–	2.349	235	2.114	9	4.781	5.014	5.035 4.988	56,3 55,5	124.553 124.553	124.553	69.122.001,02 0,47				100	
101	60601	„360 N. Michigan Avenue LLC“, Seattle (Washington) Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“	MeB G		H	4/2016 4/2016	1923/2016	1.961	36.272	36.272	–	■	■		100,00	146.562.017,46		–	–	47,8	0,0	–	2,01	1,28	–	2.012	350	721	3	–	–	–	43,5 43,5	281.776 273.609	277.693	157.147.524,25 1,07				101	
102	60606	„111 South Wacker LLC“, Seattle (Washington) Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“	MeB G		B (95), A, K, H/G, I	2/2004 11/2005	2005	3.019	100.418	100.418	–	■	■		98,36	24.718.389,54	USD 220.000.000,00	–	–	0,6	5,2	5,0	–	–	–	–	–	–	–	38.081	36.825	33.605 32.754	52,5 52,5	626.850 626.850	626.850	392.643.964,31 2,68				102	
103	33304	„444 NE 7th Street LLC“, Seattle (Washington) Fort Lauderdale (Florida), 444 NE 7th Street, „EON Squared“	MeB W		W (99), H/G	11/2021 12/2021	2021	8.100	23.428	1.551	21.877	■	■		100,00	58.245.992,25	USD 64.500.000,00	–	–	49,2	3,7	0,5	1,24	1,74	–	1.242	99	1.143	9	6.386	8.408	9.114 8.781	69,3 68,5	132.721 134.763	133.742	71.317.876,62 0,49				103	
104	77002	„1000 Main LLC“, Seattle (Washington) Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	MeB G		B (89), K, H/G, A	3/2015 3/2015	2003	5.958	77.798	77.798	–	■	■		100,00	144.296.700,79	USD 170.000.000,00	–	–	–	–	31,3	7,0	–	–	–	–	–	–	14.333	17.523	25.637 24.775	40,5 40,5	363.451 362.430	362.940	169.284.852,22 1,15	XIV	104			
105	10005	„140 BW LLC“, Seattle (Washington) New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	MeB G		B (97), A, F, H/G, I	4/2004 4/2004	1967	4.212	113.173	113.173	–	■	■		100,00	137.190.295,64	USD 290.000.000,00	–	–	–	–	31,1	6,9	–	–	–	–	–	–	48.851	36.738	77.778 74.203	37,5 37,5	651.353 658.499	654.926	352.610.525,22 2,40				105	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		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 anderer Währung																																							
USA																																							
106	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington)	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	MeB		H	3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	—	■	■		100,00	42.895.388,33		■	48,5	0,0	—	1,10	1,35	—	1.100	179	505	5								46.277.692,70 0,32	106		
98101	Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“		G																		1,30	2,82	—	1.303	212	576	4	—	—			—	52,5 52,5	84.941 85.145	85.043				
107	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington)	21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	MeB			5/2017									100,00	190.135.026,21		■	—	0,0	—	3,62	1,20	49	3.571	597	1.694	6							208.402.515,41 1,42	107			
98101	Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“		G		B (89), K, H/G, I	6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	—	■	■								2,78	1,33	—	2.777	440	1.303	5	—	—			—	64,5 64,5	356.304 356.304	356.304				
108	„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington)		MeB			3/2015									100,00	144.534.321,64			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							—	IV	108		
109	„684 W Maude Avenue LLC“, Seattle (Washington)		MeB			9/2022									100,00	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							—	IV	109		
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																														6.412.831.997,48					43,70				
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																														12.737.877.258,77					86,80				

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

⁷ Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

⁸ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Umfirmierung der Immobilien-Gesellschaft im Berichtszeitraum von „GARBE LogiLux d33 GmbH“, Hamburg in „UI Kiel L19 GmbH“, Hamburg.

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

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

IV Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

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

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

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

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

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

X Indirekte Beteiligung über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 82).

XI Indirekte Beteiligung über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 86).

XII Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne, fungiert als Treuhänderin für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet. EUR 149.715.861,30 des Gesellschaftskapitals werden treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ gehalten.

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

XIV Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 108).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

W = Mietwohngrundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere



3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–V)
Ankäufe / Gründungen								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
76	„Nisa s.r.l.“, Mailand Rimini, „Le Befane“ (Arrondierung)	— 2gesch. EKZ, Parkhaus	— Handel / Gastronomie	— 12/2021	— 35.401	— 1,8	100,00	I
81	„UIR Newton B.V.“, Amsterdam Bornerbroek, „Ara Almelo“	— 1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	— Logistik	5/2022 7/2022	— —	— 60,4	100,00	
87	„UIR Hotel Sagrada Familia S.L.U.“, Madrid Barcelona, „Radisson Blu 1882 Hotel, Barcelona Sagrada Familia“	— 6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	— Hotel	1/2022 2/2022	— 8.262	— 73,5	100,00	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung								
99	„6627 West Boynton LLC“, Seattle (Washington) Boynton Beach (Florida), „Fountains of Boynton“	— 1gesch. EKZ	— Handel / Gastronomie	— 12/2021	— 16.258	— 70,0	100,00	
100	„65 Oak Street LLC“, Seattle (Washington) Chicago (Illinois), „65 Oak Street“	— 2–4 gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	— Handel / Gastronomie	— 10/2021	— 2.714	— 103,2	100,00	II
103	„444 NE 7th Street LLC“, Seattle (Washington) Fort Lauderdale (Florida), „EON Squared“	— 12gesch. Wohn- und Geschäfts- gebäude, Parkhaus	— Wohnen	11/2021 12/2021	— 23.428	— 114,2	100,00	
109	„684 W Maude Avenue LLC“, Seattle (Washington)	—	—	9/2022	—	—	100,00	III

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–V)
Verkäufe / Auflösungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
	München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	Handel / Gastronomie	11/2021	23.729	90,7		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
72	„SPPICAV OPC I UIR II“, Paris Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	— 1gesch. EKZ	— Handel/ Gastronomie	— 4/2022	— 17.602	— 41,4	80,01	IV
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung								
	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg	—	—	12/2021	—	—	50,00	III, V

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

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

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

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

IV Die Gesellschaft befindet sich weiterhin im Bestand.

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	12.737.877.258,77	86,80

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 30.9.2022)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				622.394.985,02	4,24
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	3.360,2	7.391,9	29.450,09	1.281.962.330,64	8,74
Zwischensumme				1.904.357.315,66	12,98

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2022 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa 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)	44.473.906,18		123.354.590,78	0,84
davon Betriebskostenvorlagen		114.982.131,44		
davon Mietforderungen		8.843.786,71		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.147.400.855,52		1.936.617.150,17	13,20
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	526.875,82		1.124.648,97	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten			99.160.358,97	0,68
• bei Immobilien		49.425.936,48		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	32.217.598,44	49.734.422,49		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	6.214.507,74		110.229.681,11	0,74
davon aus Sicherungsgeschäften		59.998.039,18		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.672.502,09		
davon Steuererstattungsansprüche an Finanzbehörden		3.237.965,09		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		240.525,54		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-961.977.771,64		-1.106.748.871,64	-7,54
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-21.411.425,23	-0,15
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-68.156.260,36		-147.315.320,80	-1,00
davon Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen		-97.101.554,84		
davon Vorauszahlung von Mieten		-18.852.450,50		
davon Verbindlichkeiten aus Barkautionen		-13.145.708,04		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.723.958,21		-394.868.029,34	-2,69
davon aus Sicherungsgeschäften		-386.816.120,86		
davon aus Steuerverbindlichkeiten ggü. den Finanzbehörden		-3.997.335,15		
davon aus Anteilumsatz		-1.764.089,78		
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-361.767.094,36		-566.979.825,34	-3,86
davon für Capital Gains Tax		-497.828.860,88		
davon für Instandhaltung		-18.416.191,90		
davon für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-15.477.631,13		
Zwischensumme			33.190.814,51	0,23
Fondsvermögen (netto)			14.675.397.532,08	100,00
Anteilwert (EUR)				54,65
Umlaufende Anteile (Stück)				268.546.320



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
AUD	229.000.000	151.094.800,59	149.196.329,41	1.898.471,18
CHF	67.000.000	65.697.535,66	69.807.841,03	-4.110.305,37
GBP	615.000.000	716.632.293,25	692.402.232,08	24.230.061,17
JPY	28.250.000.000	209.543.618,82	201.295.691,80	8.247.927,02
SEK	1.200.000.000	115.138.166,82	110.204.269,73	4.933.897,09
USD	3.463.000.000	3.119.504.912,06	3.481.523.044,83	-362.018.132,77
Sicherungsgeschäfte gesamt		4.377.611.327,20	4.704.429.408,88	-326.818.081,68

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	13.658.804,50	353.278.242,43
Non-Deliverable Forwards	–	–
Summe	13.658.804,50	353.278.242,43

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	40.000.000,00	324.874,17	675.380,61	-350.506,44
JPY	46.300.000.000,00	9.738.902,72	351.366,81	9.387.535,91
SEK	900.000.000,00	2.217.874,62	-100.269,49	2.318.144,11
USD	35.000.000,00	1.377.152,99	0,00	1.377.152,99
Summe		13.658.804,50	926.477,93	12.732.326,57

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	217.000.000,00	-8.866.441,64	1.974.991,17	-10.841.432,81
CHF	67.000.000,00	-4.248.791,63	-822.343,53	-3.426.448,10
GBP	630.000.000,00	-26.458.881,52	-10.424.628,73	-16.034.252,79
JPY	2.950.000.000,00	-368.012,17	-30.874,95	-337.137,22
SEK	300.000.000,00	-756.320,71	-712.458,47	-43.862,24
USD	3.271.500.000,00	-312.579.794,76	-94.908.513,15	-217.671.281,61
Summe		-353.278.242,43	-104.923.827,66	-248.354.414,77

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2020 bis 30.9.2021

	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)	5.766,56		7.697,50	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	87.347,39		87.714,84	
7. Erträge aus Investmentanteilen			598.199,26	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) davon Erträge aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	57.217.957,06	80.127.421,28	96.757.898,72	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	108.622.313,82		277.080.207,92	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	68.852.635,76		166.144.523,04	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	–			–
Summe der Erträge				540.676.241,28
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				–89.524.666,41
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–7.439.779,46	–25.325.135,05		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–12.261.512,80	–40.597.969,06		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–859.055,92	–9.772.139,65		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) davon Vermietungskosten davon Steuer- und Rechtsberatungskosten	–2.826.751,33	–13.829.422,65		
		–7.783.677,79		
		–3.246.840,81		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–567.624,64		–567.624,64	
3. Inländische Steuern			–11.092.940,69	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–8.674.148,31		–23.969.887,97	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–22.203.109,76		–23.385.938,30	

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			- 133.812.968,02	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	- 43.348,62		- 5.833.265,13	
davon Kosten externe Bewerter		- 2.684.580,66		
davon negative Verzinsung auf Bankeinlagen		- 1.642.111,39		
Summe der Aufwendungen			- 288.187.291,16	
III. Ordentlicher Nettoertrag				252.488.950,12
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		50.027.234,41		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		745.268,77		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		–		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		13.658.804,50		
(davon in Fremdwährung)	13.658.804,50			
Zwischensumme			64.431.307,68	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 34.781.400,76		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		- 6.440.902,58		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		- 353.278.242,43		
(davon in Fremdwährung)	- 353.278.242,43			
Zwischensumme			- 394.500.545,77	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				- 330.069.238,09
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				19.287.241,36
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				- 58.293.046,61
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.115.451.051,41	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 725.047.891,10	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				390.403.160,31
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				332.110.113,70

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577.

Die „Sonstigen Erträge“ beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Bei den „Sonstigen Kosten“ handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten sowie Beratungskosten.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 115,7 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0% des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Abs. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§10 Abs. 4 BAB) in Höhe von EUR 18,1 Mio. entnommen, die mit 0,124 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 % lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 6,1 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die Kosten für externe Bewerter.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 136,5 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“, die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“, die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) sowie die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) ergeben sich aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den durchschnittlichen Kursen beim Ankauf und Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ und „Sonstige realisierte Verluste“ aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkurschwankungen sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkurssicherungsgeschäfte gegenüber. Für den Uni-Immo: Europa ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss.

Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ 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	394.987.013,69	1,47
1. Vortrag aus dem Vorjahr	453.280.060,30	1,69
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-58.293.046,61	-0,22
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-126.440.693,72	-0,47
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-14.618.527,35	-0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-111.822.166,38	-0,42
Gesamtausschüttung am 15.12.2022	268.546.319,96	1,00

Bis zum 30.12.2022 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3,0 %, 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 1.10.2021 bis 30.9.2022

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		14.095.053.083,18
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-258.261.088,13 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		555.654.605,40
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	862.994.411,04	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-307.339.805,64	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³		-20.852.011,29
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-19.287.241,36	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-1.564.769,93	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-28.307.170,78
• davon bei Immobilien	-16.817.243,28	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-11.489.927,50	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		332.110.113,70
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶	1.115.451.051,41	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷	-725.047.891,10	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		14.675.397.532,08

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 Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 55 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 Devisenkurssicherungsgeschäften 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 Estandskurs 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 Devisenkurssicherungsgeschäften 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 Estandskurs 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 latente Steuern aus Capital Gains und Steuern aus bereits erfolgten Verkäufen sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Dezember 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland Public Limited	365.283.622,55
BNP Paribas S.A.	654.501.077,74
Deutsche Bank AG	1.214.514.166,06
DZ BANK AG	171.573.125,75
Goldman Sachs International	384.918.148,66
J.P. Morgan Securities plc	28.404.249,28
Landesbank Baden-Württemberg	458.521.660,22
Merrill Lynch International Bank Ltd.	570.490.509,17
Morgan Stanley & Co. International plc	100.890.866,35
NatWest Markets N.V.	493.811.759,85
Société Generale	109.874.014,79
UBS AG	151.646.208,46

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	20.560.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	54,65
Umlaufende Anteile (Stück)	268.546.320

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	0,04 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	18.142.600,94
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,78 %
• davon für die Verwahrstelle	31,23 %
• davon für Dritte	48,99 %
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	—
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	17.218.218,72

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

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

In die Anlagebedingungen des Sondervermögens wurde die Ergänzung aufgenommen, dass beim Erwerb von Immobilien sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien ökologische und / oder soziale Merkmale be-

rücksichtigt werden. Nähere Informationen zu diesen Merkmalen sowie Angaben, in welchem Umfang diese im Rahmen des Erwerbs und der Bestandsverwaltung berücksichtigt werden, sind im Verkaufsprospekt enthalten.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00%
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	250,00% 144,20%
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00% 110,60%

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

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

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

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

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

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

Mit dieser Strategie soll ein Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch bei der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die Gesellschaft mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System wurden

Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen von Investitionsentscheidungen

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

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

Insgesamt werden im Rahmen des SI-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärmedurchgangskoeffizienten, Verglasungsanteil und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden u. a. Maßnahmen zum Wassersparen, für die Niederschlagswassernutzung und für die Begrünung ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch Themen wie Gebäudegeometrie, eine flexible Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, die Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.

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

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

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Diese Maßnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen. Im Betrachtungszeitraum wurden ausschließlich Gebäude erworben, die einen SI-Score von über 2,5 haben.

Neben dem SI-Check wurde im vergangenen Geschäftsjahr darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, dessen Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen. Des Weiteren lag für alle im Berichtszeitraum erworbenen Gebäude – sofern im belegten Land erhältlich – bei Ankauf ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach dem deutschen Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen der Bestandsverwaltung

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

Qualitative Nachhaltigkeitsmerkmale

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

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

Quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale

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

Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei und leistet somit einen

wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung. Im Rahmen der Datenerhebung zum Energieverbrauch der Immobilien wurden die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen, sobald diese vorlagen, zentral im System ImmoSustain abgelegt und mithilfe von künstlicher Intelligenz ausgelesen. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude wurden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Sie werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Jedoch lagen häufig die Wärme- und Wasserwerte nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschwerten. Durch zusätzlichen Aufwand für die Qualitätssicherung ergibt sich somit ein Verzug von einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden auf der Internetseite die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 berichtet, die Daten aus dem Berichtszeitraum können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Analyse finden.

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in elf Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 20 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

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

Kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilien

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

reicht. Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2022 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 2,7.

Berücksichtigung von Merkmalen einer guten Unternehmensführung

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

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

Seit 1.7.2022: Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Seit dem 1.7.2022 werden 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 und Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 1.7.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Herstellung oder dem Transport 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, Herstellung oder dem Transport 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 angestrebt. U. a. 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 elf Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 20 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

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

Das Sondervermögen investierte überwiegend in Vermögensgegenstände, die unter nachhaltigen Gesichtspunkten ausgewählt wurden. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens wurde dabei insbesondere durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsfaktoren erreicht. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei u. a. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Bei den Investitionen in diese Vermögensgegenstände könnte es sich teilweise auch um Investitionen gehandelt haben, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten.

Im Berichtszeitraum war es der Gesellschaft nicht möglich, aussagekräftige, aktuelle und überprüfbare Daten zu erheben, die es ermöglichen würden zu bestimmen, ob es sich bei den getätigten Investitionen um Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung handelt.

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

Für den Anteil taxonomiekonformer Investitionen werden daher im Berichtszeitraum 0 % ausgewiesen.

In der Taxonomie-Verordnung ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der Taxonomie-Verordnung nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

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

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



9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 14. Dezember 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer



III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Europa. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 25.6.2021.

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

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31. Dezember 2017 entstanden sind, steuerfrei, soweit zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie zehn Jahre vergangen sind.
- sonstige inländische Einkünfte i.S.d. § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 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, beispielsweise aus dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, 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: Europa 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 ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 80 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der

Gewerbesteuer 40 % der Erträge steuerfrei gestellt werden (inländischer Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt).

Der Unilmmo: Europa erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG, sodass den Anlegern die 80 %ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 40 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- / Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 20 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 60 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

Aufgrund des am 3.1.2022 veröffentlichten Basiszinssatzes in Höhe von –0,05% entfällt für das Kalenderjahr 2022 die Berechnung der Vorabpauschale. Aus diesem Grund entfällt die an dieser Stelle gewohnte Darstellung der Berechnung der Vorabpauschale. Sollte die Berechnung der Vorabpauschale in der Zukunft aufgrund eines positiven Basis-

zinssatzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den Unilmmo: Europa an dieser Stelle dargestellt werden.

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot) rechtzeitig vor der Ausschüttung einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) vorgelegt, kann auf den Steuerabzug verzichtet werden. Die NV-Bescheinigung wird auf Antrag vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers ausgestellt und für eine Dauer von maximal drei Jahren erteilt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

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

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

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustrechnungen 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 unterlegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Europa 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: Europa 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: Europa die steuerlichen Voraussetzungen für einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt erfüllt, sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31. Dezember 2017 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: Europa 80 %, da es sich um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für den Unilmmo: Europa – 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: Europa unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % steuerfrei zu stellen.

Die Ausschüttungen unterliegen einem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %.

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für inländische Im-

mobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % steuerfrei zu stellen.

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %.

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: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Aus-

landsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % 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 zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Einkommensteuer und 40 % für Gewerbesteuer		
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer		
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % 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 inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % 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		

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: Europa 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: Europa 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 Be-

freiungstatbestände empfehlen wir, sich bei Bedarf mit einem (auf französisches Steuerrecht spezialisierten) Steuerberater in Verbindung zu setzen.

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.

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und 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 Geschäftsleitung) in Österreich hat.

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

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.9.2022 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0865 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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



2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

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

Verwahrstelle

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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



„Granite Park VII“, Plano



„EON Squared“, Fort Lauderdale



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa

„Urban Environment House“, Helsinki



„Uarda 6“, Solna



„TST Dortmund II, Gneisenauallee“, Dortmund



„5 Hanover Quay“, Dublin

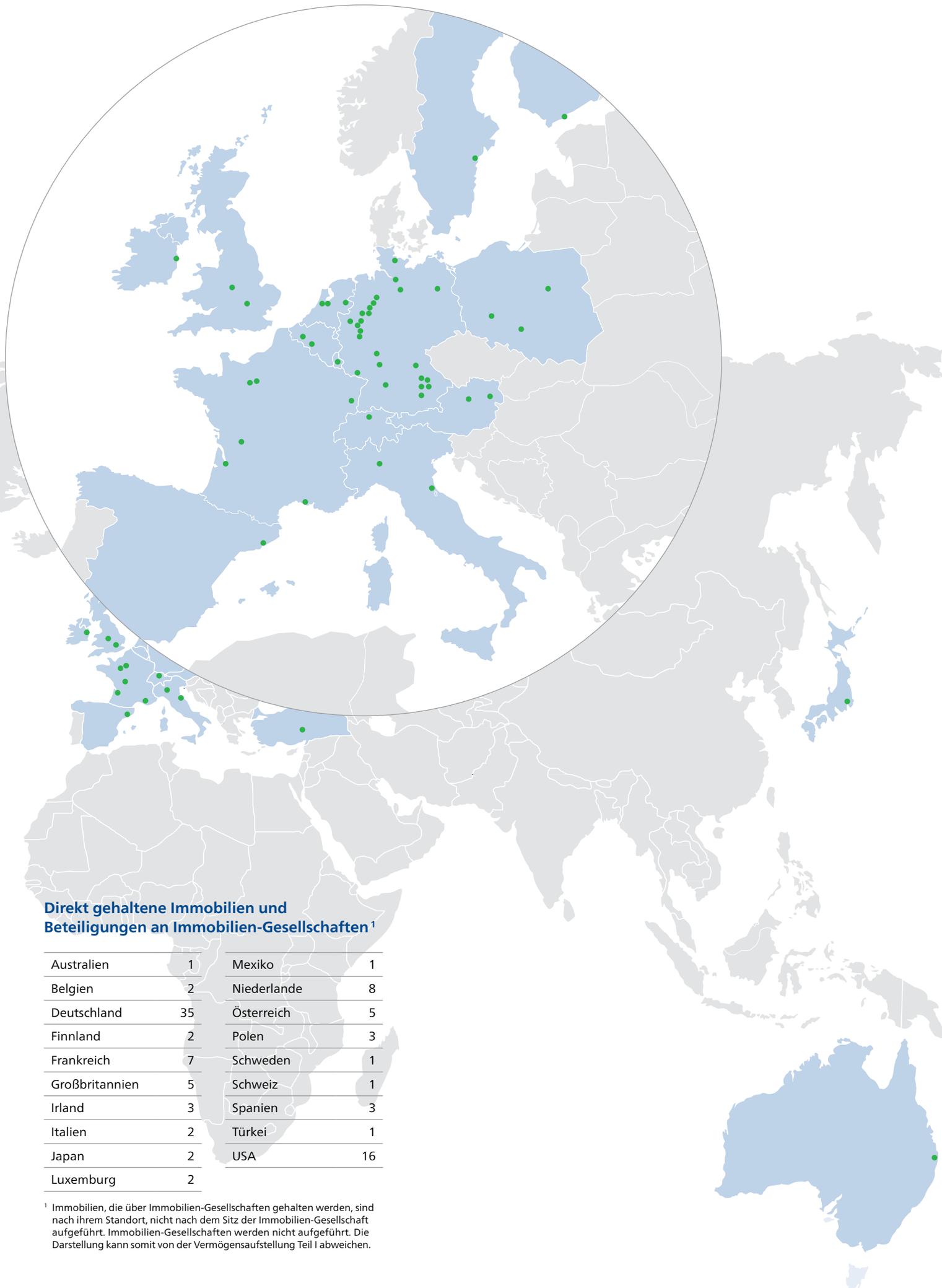


„The Copyright Building“, London



Witterouwen 1, Almere





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

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

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

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

www.union-investment.de/realestate

