

UnImmo: Europa

Jahresbericht zum 30.9.2023



Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum		30.9.2023		30.9.2022
Fondsvermögen (netto)	EUR	14.948,9 Mio.	EUR	14.675,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	15.905,7 Mio.	EUR	15.870,5 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	6.434,2 Mio.	EUR	6.325,0 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	9.471,5 Mio.	EUR	9.545,4 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		41		40
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		65 ^{3,4}		69 ^{5,6}
Gebundene Mittel (gesamt) ⁷	EUR	1.260,4 Mio.	EUR	1.547,9 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	1.943,9 Mio.	EUR	1.904,3 Mio.
Freie Liquidität	EUR	683,5 Mio.	EUR	356,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		15,6 %		15,5 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		92,0 %		92,4 %
Ausgabepreis	EUR	57,39	EUR	57,38
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,66	EUR	54,65
Renditekennzahlen⁸				
Bruttoertrag ⁹		5,4 %		5,4 %
Nettoertrag ⁹		3,9 %		3,8 %
Wertveränderung ⁹		0,3 %		0,6 %
Liquidität		2,0 %		-1,7 %
Anlageerfolg ¹⁰		1,9 %		2,0 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ¹¹		3		7 ¹²
Verkäufe ¹¹		4 ¹³		3 ¹²
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	267,1 Mio.	EUR	555,7 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁴		0,94 %		0,94 %
Ausschüttungsstichtag		14.12.2023		15.12.2022
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00	EUR	1,00
Anlageerfolg je Anteil	EUR	1,01	EUR	1,07
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ¹⁰		1,0 % p. a.		2,1 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ¹⁵	EUR	0,2000	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KEST-pflichtig) ¹⁵	EUR	0,0500	EUR	0,0500

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon sieben Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴ Davon zwei Immobilien-Gesellschaften mit zwei Immobilien.

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

⁶ Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

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

⁸ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2022 / 2023 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.

⁹ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

¹¹ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 39, inklusive Gründungen /

Auflösungen / Umgliederungen von Immobilien-Gesellschaften.

¹² Davon eine Immobilien-Gesellschaft, die keine Immobilie hält.

¹³ Umgliederung von zwei Gesellschaften, sie gelten ab 21.12.2021 als Bewirtschaftungsgegenstand und werden seit dem 31.3.2023 unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt.

Diese Gesellschaften halten keine Immobilien.

¹⁴ 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.

¹⁵ Einzelheiten ab Seite 69 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 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	14
1.6 Renditekennzahlen	15
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	17
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	21
1.9 Portfoliostruktur Kredite	22
1.10 Devisenkursicherung	22
1.11 Risikobericht	23
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	25
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	26
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	29
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	39
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	40
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	46
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	47
8 Anhang	49
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	66
III Sonstiges	69
1 Steuerliche Hinweise	69
2 Organe und Abschlussprüfer	75
3 Investitionsstandorte	78

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

Titelfoto: Dublin 13, Greenfield Road Sutton, „Seafield Strand“ (Irland)

¹ Zeitraum 1.10.2022–30.9.2023

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

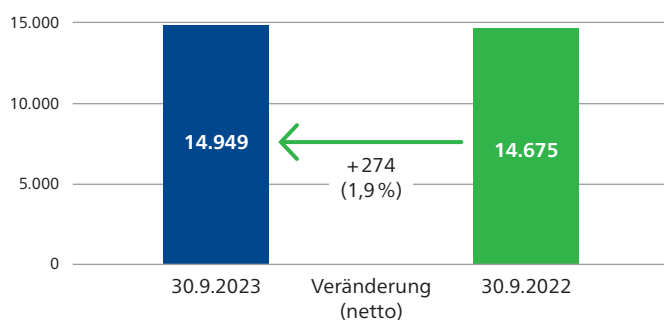
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2022 – 9 / 2023	1,9
10 / 2021 – 9 / 2022	2,0

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	1.943,9
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	13,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	101
Anzahl Ländermärkte	19
• davon Anteil Europa (in %)	68,3

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2022 / 2023 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Das Immobilienportfolio des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den Erwerb eines Trophy-Bürogebäudes im kalifornischen Sunnyvale (USA) und jeweils einer Wohnimmobilie in Amsterdam (Niederlande) und Dublin (Irland) ausgebaut.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 / 2023 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 Fondsimmobiliën über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote kontinuierlich verbessert werden.

Unsere Immobilienfonds zeigen sich auch in dieser Phase der Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment und setzen ihre solide Entwicklung fort. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, größtenteils 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. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Europa aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades auch weiterhin eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Mit der Verbesserung der konjunkturellen Lage in den USA hellt sich in Summe das Kapitalmarktumfeld leicht auf. Union Investment geht davon aus, dass bei den großen Notenbanken inzwischen der Höhepunkt des Zinsanstieges erreicht ist. Auch führen Anzeichen einer weiteren Stabilisierung der Konjunktur dazu, dass bisherige Belastungsfaktoren für die Finanzmärkte an Bedeutung verlieren. In den nächsten Monaten sollte sich dieser Trend noch weiter fortsetzen.

Die Inflation dürfte den eingeschlagenen Abwärtstrend fortsetzen, der Weg bis zu den angestrebten Inflationszielen bleibt aber lang. In den USA rechnen die Volkswirte von Union Investment damit, dass auch die Kerninflation im zweiten Halbjahr 2023 wieder unter die Marke von 4,0 % fallen wird. 2024 dürften nach Einschätzung von Union Investment sowohl die Gesamt- wie auch die Kernrate in den USA im Bereich von 2,5 % liegen. Auch im Euro-Raum wird der Preisdruck sukzessive abnehmen. In der Jahresrate rechnet Union Investment für das Jahr 2023 mit einer Teuerung von 5,6 %, die sich im Jahr 2024 auf 2,8 % verringern sollte. Der disinflationäre Effekt der Komponenten Energie sowie Lebensmittel und Kerngüter dürfte dann zu einem Ende gekommen sein. Dahingegen sollte sich die Lohndynamik und infolgedessen auch die Dienstleistungsinflation hartnäckiger halten.

Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) im September 2023 das letzte Mal den Leitzins angehoben hat, wird auch sie, wie zuvor schon die US-Notenbank Fed, nun pausieren und das hohe Zinsniveau auf die Realwirtschaft wirken lassen. Die Fed hat eine gewisse Wachstumstoleranz, solange die Entspannung am Arbeitsmarkt und bei der Inflation weitergeht. Als Nächstes werden nach Einschätzung von Union Investment dann beide Notenbanken die Zinsen wieder senken. Über den Zeitpunkt besteht dabei mehr Unsicherheit als über die Richtung. Angesichts der Inflationsprognose wird aktuell in den USA die erste Zinssenkung im zweiten Quartal 2024, im Euro-Raum erst ab Juni 2024 erwartet. Eine höher als erwartete Wachstumsdynamik wäre ein Risiko für diese Einschätzung und würde dafür sorgen, dass die erste Zinssenkung in den USA etwas später kommt. Gleichzeitig könnte die schwächere Konjunktur im Euro-Raum einen schnelleren Inflationsrückgang zur Folge haben und damit die EZB veranlassen, Zinssenkungen potenziell zeitlich vorzuziehen.

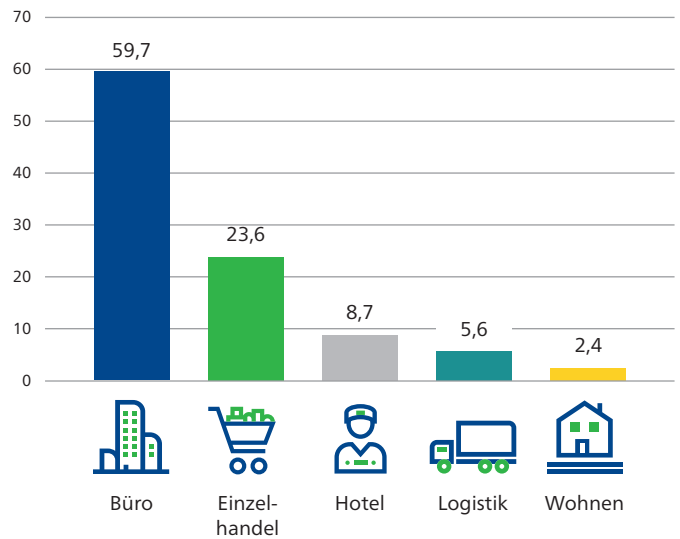
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	1
Wohnen	2
Gesamt	3
Gesamtinvestition in Mio. EUR	367,0

Verkäufe	Anzahl
Büro	2
Verkaufspreis in Mio. EUR	191,6

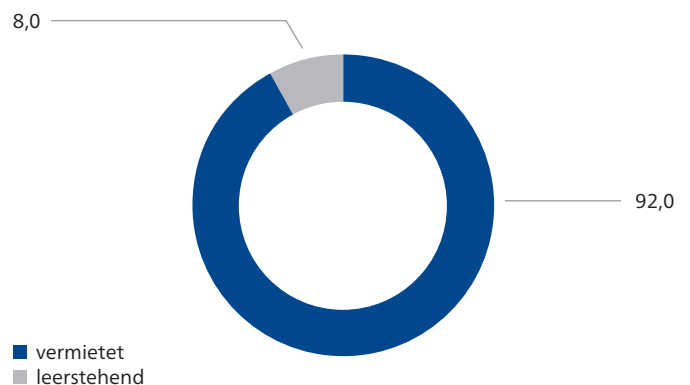
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Die Wirtschaft in den USA ist weiterhin resilient, während die Konjunktur im Euro-Raum schwächelt. China hat erste Stabilisierungsmaßnahmen beschlossen, der Konjunkturmotor stottert aber weiterhin. Entsprechend haben die Volkswirte bei Union Investment ihre Wachstumsprognosen in den USA aufwärts, im Euro-Raum und in China abwärts revidiert. Die zentrale Einschätzung einer sanften Landung der Konjunktur in den USA und eines Ausbleibens einer tiefen Rezession im Euro-Raum besteht unverändert weiter. Die Bankenkrise in den USA zu Jahresbeginn 2023 hat keine nachhaltigen Bremseffekte ausgelöst und wird dies voraussichtlich auch künftig nicht tun. Konkret erwartet wird in den USA ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,1 % im Jahr 2023 und 1,3 % im Jahr 2024. Im Euro-Raum dürfte das BIP im Jahr 2023 um 0,4 % zulegen, gefolgt von 0,5 % im darauffolgenden Jahr. In China rechnet Union Investment mit Wachstumsraten von 4,9 % bzw. 4,2 %.

An den Rentenmärkten dürfte der Renditeanstieg mit Erreichen des Leitzins- und Inflationshöhepunktes weitgehend zum Stillstand kommen. Demzufolge dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen zum Jahresende bei 4,3 %, die von Bundesanleihen mit gleicher Laufzeit bei 2,7 % liegen.

Nachhaltigkeit

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

tralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

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

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

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

Hamburg, im Dezember 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind nach wie vor herausfordernd. Aufgrund der hohen Inflationsraten sind die Leitzinsen deutlich angehoben worden, was Immobilieninvestments erschwert. Zudem ist der Wirtschaftsausblick für viele Volkswirtschaften verhalten. Aber es gibt auch positive Signale. Die Mieten sind in fast allen Nutzungsarten und Regionen im bisherigen Jahresverlauf gestiegen oder haben zumindest eine Seitwärtsbewegung gemacht. Bestandsmieten stiegen aufgrund von Indexklauseln deutlich. Das höhere Zinsniveau hat auf den Immobilienmärkten dazu geführt, dass sich das Transaktionsgeschehen beruhigt hat. Investoren, die mit einer hohen Fremdkapitalquote agieren, haben sich oftmals zurückgezogen und beobachten weiterhin den Markt. Eigenkapitalstarke Investoren haben derzeit einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Europäische Büromärkte

Insgesamt entwickelten sich die europäischen Büromärkte auch im zweiten Quartal 2023 robust. Die Neuvermietungsleistung in den zwölf größten europäischen Metropolen lag im rollierenden Zwölf-Monats-Schnitt bei 5,8 Mio. Quadratmetern, was gegenüber dem Vorquartal lediglich einen moderaten Rückgang bedeutet. In Brüssel und Madrid konnte trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen bzw. -politischen Umfelds gegen den Trend sogar ein leichter Anstieg der Vermietungsleistung verzeichnet werden. Die Leerstandsrate über die zwölf Standorte gab nur leicht nach, was im aktuellen Marktumfeld ein Zeichen dafür ist, dass viele Unternehmen es vorzogen, ihre bestehenden Mietverträge zu verlängern, anstatt neue Flächen zu mieten. Bei den Neuanmietungen standen weiterhin qualitativ hochwertige und flexible Büroflächen in den zentralen

Lagen der Metropolen im Fokus. Im Jahresvergleich stiegen die Mieten für diese Flächen im Schnitt über die Standorte nochmals merklich an, wobei insbesondere in Amsterdam, aber auch in London und Mailand, überdurchschnittlich hohe Mietpreiszuwächse zu beobachten waren.

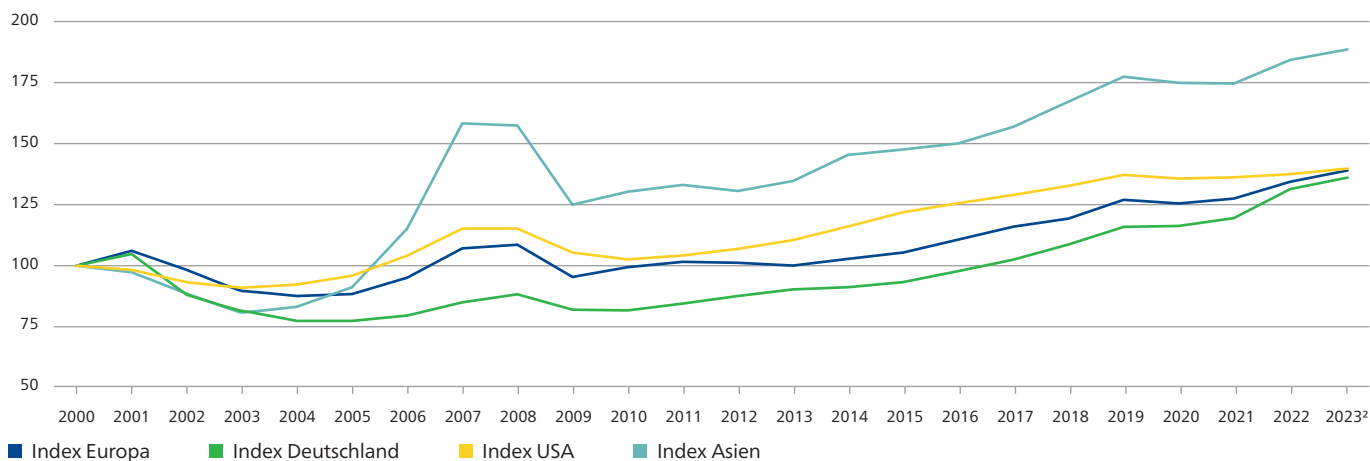
Deutsche Büromärkte

Auf den wichtigsten fünf Büromärkten in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) wurde im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ein Rückgang der allgemeinen Vermietungsleistung registriert. Die Nachfrage nach hochwertigen und flexiblen Büroflächen in den zentralen Lagen der Städte blieb hingegen nach wie vor hoch. Im ersten Halbjahr 2023 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen zwar nochmals leicht auf 6,2 %, im zweiten Quartal blieb der Leerstand gegenüber dem Vorquartal jedoch stabil. Aufgrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2023 zum Teil spürbar gestiegen. Vor allem in Düsseldorf und in München wurden infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege verzeichnet.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Das Verbrauchervertrauen in Europa ist zwar noch eingetrübt, dennoch zeichnet sich in den meisten europäischen Metropolen eine Bodenbildung bei den Einzelhandelsspitzenmieten ab. In der Mehrzahl der Metropolen war eine Seitwärtsbewegung der Mietpreise zu beobachten. Eine leichte Korrektur der Mieten gab es nur noch in Amsterdam, während Barcelona, Lissabon, Prag und Rom bereits wieder Mietpreiswachstum zeigten.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2023.

Aufgrund der hohen Inflationsrate stiegen die Einzelhandelsumsätze zwar nominal deutlich, effektiv verdienten die Einzelhändler aufgrund der gestiegenen Kosten jedoch weniger. Vor diesem Hintergrund haben die Einzelhandels-spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg moderat nachgegeben. In Berlin, München und Stuttgart zeigten sie sich jedoch unverändert.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Im ersten Halbjahr 2023 sind die Übernachtungszahlen auf allen europäischen Hotelmärkten merklich gestiegen. Grund hierfür war vor allem eine starke Rückkehr der touristischen Nachfrage, aber auch das Messengeschäft zog wieder spürbar an. Während die Belegungsquoten noch leicht unter dem Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise im bisherigen Jahresverlauf neue Spitzenniveaus. Vor diesem Hintergrund wurden bei den durchschnittlichen Zimmererlösen auf den großen Hotelmärkten Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien zur Jahresmitte 2023 sogar erstmals wieder die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 übertroffen.

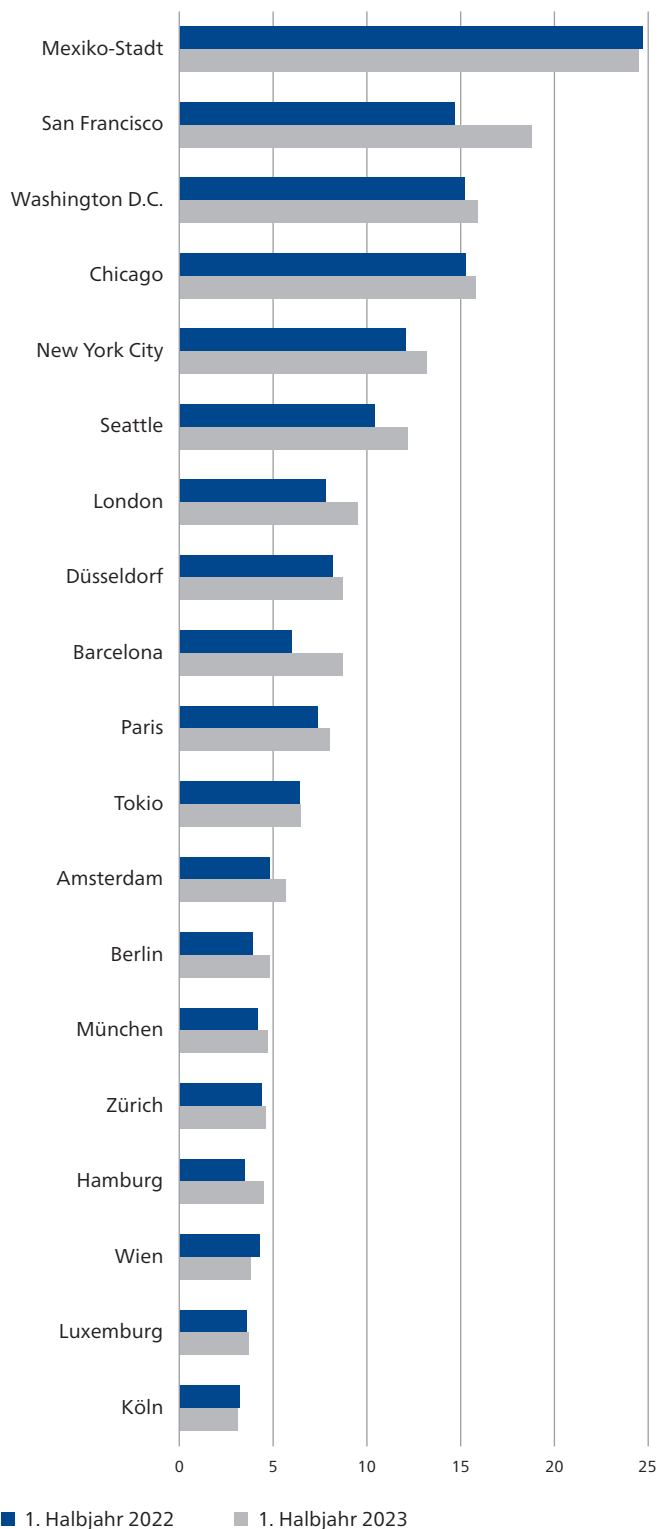
Nach einer bereits erfreulichen Entwicklung im Jahr 2022 wurden auch im ersten Halbjahr 2023 steigende Übernachtungszahlen und Hotelzimmerauslastungsraten auf den deutschen Hotelmärkten registriert. Die Zimmerpreise stiegen im Jahresvergleich sehr stark und erreichten flächendeckend neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg lagen sie zur Jahresmitte bereits oberhalb des jeweiligen Niveaus von 2019. Nur München konnte bei den Erlösen noch nicht ganz an das Jahr 2019 anknüpfen.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Trotz eines sehr robusten Arbeitsmarktes hat sich die Nachfrage nach Büroflächen in den USA nach einem relativ guten Jahresauftakt 2023 abgeschwächt. Daher ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die elf wichtigsten US-Büromärkte im Jahresvergleich um 170 Basispunkte gestiegen. Aber aufgrund der noch immer hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten in zentralen Lagen haben die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht angezogen. Neben Miami (Florida / USA) zeigten beispielsweise auch Dallas (Texas / USA) und Atlanta (Georgia / USA) ein merkliches Mietpreiswachstum.

Auf dem Büromarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) konnte trotz weiterer Neubaufächen aufgrund einer hohen Nachfrage zur Jahresmitte 2023 eine leicht rückläufige Leerstandsrate beobachtet werden. Dementsprechend stiegen auch die Spitzenmieten im Zwölf-Monats-Vergleich um 4,5 %.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Europa (in %)



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

In Sydney (Australien) war die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Halbjahr 2023 gedämpft, da viele große Unternehmen ihre Büroflächen weiter konsolidierten und noch immer viele Büromitarbeitende das Homeoffice nutzten. Weil zusätzlich zahlreiche neue Büroflächen fertiggestellt wurden, stieg die Leerstandsrate auf Jahressicht spürbar an und lag Ende Juni 2023 bei 13,2 %. Dennoch wurde in Sydney im Zwölf-Monats-Vergleich ein Anstieg der Spitzenmieten um 5,3 % registriert, da die Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys weiterhin höher war als das Angebot.

Auf dem Büromarkt in Tokio (Japan) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen insbesondere seit dem Jahresanfang 2023 deutlich verbessert. Vor diesem Hintergrund zeigte sich die Leerstandsrate in den zurückliegenden zwölf Monaten trotz einiger Bürofertigstellungen äußerst stabil. Mit einem Wert von 6,5 % lag sie am Ende des zweiten Quartals 2023 nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Trotz der sich zuletzt verbesserten Nachfrage wurde im ersten Halbjahr 2023 ein moderater Rückgang der Spitzenmieten registriert, da das im weiteren Jahresverlauf erwartete hohe Fertigstellungsvolumen das Potenzial für Mietpreisteigerungen begrenzte.

Immobilien-Investitionsmärkte

Auf den weltweiten gewerblichen Immobilien-Investmentmärkten lässt sich infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und des veränderten Zinsumfeldes seit Mitte des Jahres 2022 eine abnehmende Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im ersten Halbjahr 2023 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 184,3 Mrd. und fiel damit nur etwa halb so hoch aus wie im entsprechenden Vorjahreshalbjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2023 bei EUR 50,7 Mrd. Somit ist es im Jahresvergleich um 56,0 % zurückgegangen. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 8,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 58,5 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der ersten Jahreshälfte 2023 bei EUR 87,9 Mrd. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 entsprach dies einem Rückgang um 54,7 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 EUR 45,7 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich entsprach dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 25,8 %.

Ausblick

Nach wie vor ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen hoch. Demnach ist zu erwarten, dass die Spitzenmieten auch in den kommenden Quartalen steigen. Die Bestandsmieten werden sich aufgrund von Indexierungen ebenfalls weiter erhöhen. Die Neuausrichtung bei den Kaufpreisen sollte vor dem Hintergrund des nahenden Endes der Zinserhöhungen in den nächsten Quartalen weitgehend abgeschlossen sein. Im Zuge dessen dürften auch die Aktivitäten auf den Immobilien-Investmentmärkten wieder zunehmen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn der Berichtsperiode ließen schwache Konjunkturdaten bei vielen Marktteilnehmern zunächst die Hoffnung aufkommen, dass die großen Zentralbanken künftig weniger restriktiv auftreten könnten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die Teuerungsrate in den USA. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Inflation weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende gerieten die Staatsanleihenmärkte dann jedoch deutlich unter Druck, insbesondere in Europa. Nach besser als erwartet ausgefallenen Konjunkturdaten stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 verbreitete sich aufgrund des nachlassenden Inflationsdrucks Erleichterung an den Märkten. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen einige Konjunkturdaten besser aus als erwartet. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug ist. Dazu erwies sich die Kerninflation als hartnäckig, was für einen hohen unterliegenden Preisdruck sprach. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. Doch schon kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank in den USA für Aufsehen und Verunsicherung. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gestützt werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen.

Nach dem turbulenten ersten Quartal 2023 kam es zu einer Beruhigung an den internationalen Rentenmärkten. Übermäßig große Kursbewegungen bei Staatsanleihen aus Europa und den USA blieben aus. Die Turbulenzen im Bankensektor traten deutlich in den Hintergrund und es kamen keine Zweifel an der Finanzmarktstabilität mehr auf. Im Mai setzte sich der positive Grundton zunächst noch fort. Die Notenbanken hoben zwar weiter die Leitzinsen an, die US-Währungshüter deuteten aber bereits eine mögliche Zinspause an. Ende Mai verunsicherte dann die Hängepartie um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Kurzzeitig wurde sogar ein Zahlungsausfall für möglich erachtet, sodass die Renditen stiegen. Gute Konjunkturdaten aus den USA und anhaltend hohe Inflationsdaten aus dem Euro-Raum erhöhten im Juni wieder den Handlungsdruck auf die Notenbanker. In Deutschland etwa zog die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat sogar wieder von 6,1 % im Mai auf 6,4 % im Juni 2023 an. Während die Europäische Zentralbank (EZB) weiter an der Zinsschraube drehte, pausierte die US-Notenbank Fed.

In den Sommermonaten ließ der Inflationsdruck dann weltweit nach, die Dynamik blieb aber vor allem bei der Kerninflation überwiegend gering. Trotz einiger weiterer Zinsschritte sieht die Geldpolitik der großen Notenbanken inzwischen vor, dass das erreichte Zinsniveau vorerst auf die Märkte wirken soll, bis der Inflationsdruck nachhaltig abgenommen hat. Somit war nicht so schnell mit einem Übergang in einen Zinssenkungsmodus zu rechnen. Dementsprechend wurden mögliche Zinserwartungen ausgepreist, was sich in steigenden Renditen bemerkbar machte. Weil viele Konjunkturdaten besser ausfielen als erwartet, kletterten die Renditen ausgehend von den USA auf mehrjährige Höchststände.

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index mussten US-Staatsanleihen einen leichten Verlust von 0,6 % hinnehmen. Europäische Papiere gaben etwas mehr nach und verloren, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,2 %. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von leicht rückläufigen Risikoaufschlägen. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse für das zweite Quartal 2023 leicht besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index legten Firmenanleihen im Berichtszeitraum 3,7 % zu.

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 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.

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 die Vermietungsquote kontinuierlich zu verbessern. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch stetiges Management der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Umwelt- und CO₂-Bilanz der Bestandsgebäude, eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Während des Geschäftsjahres 2022 / 2023 hat sich das Portfolio im derzeitigen Marktumfeld, das von einer erhöhten Inflationsentwicklung und der Zinswende sowie der neuen geopolitischen Unsicherheiten durch den Ukraine-Krieg geprägt ist, als widerstandsfähig erwiesen.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 39) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Europa hat aktuell fünf Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotelurm bestehen wird. Ebenfalls in Amsterdam entstehen in der Quartiersentwicklung „MIX“ vier Wohntürme (siehe auch Ankäufe). In Bornerbroek (Niederlande) wird eine moderne, nachhaltige Logistikimmobilie mit sehr guten Vermietungsaussichten entwickelt. Und im Münchener Werksviertel entsteht im Rahmen einer Quartiersentwicklung ein modernes Bürogebäude.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das Bürogebäude „The Catalyst“ in Sunnyvale (Kalifornien / USA) erworben. Die Stadt gilt als Zentrum des Silicon Valley. Sie profitiert von ihrer Nähe zu den anderen begehrten, aber teureren Teilmärkten Palo Alto und Menlo Park ebenso wie von ihrer Nähe zur Stanford University, Santa Clara University und zur San José State University. „The Catalyst“ ist vollständig für rund 15 Jahre an die Business-Networking-Plattform LinkedIn vermietet. Bis Mitte des Jahres 2026 entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindeamts Amsterdam Nieuw-West (Niederlande) in der Quartiersentwicklung „MIX“ insgesamt sechs Wohntürme mit 528 Wohnungen, von denen Union Investment vier Türme mit 281 Wohneinheiten erworben hat. Teil der Transaktion sind zudem die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sowie die gesamte Tiefgarage. Das Projekt „MIX“ befindet sich unmittelbar neben dem 2017 eröffneten Westmarket Einkaufszentrum, das über 100 Geschäfte beherbergt, und direkt neben dem großen Freizeitsee „Sloterplas“. Im Norden von Dublin (Irland) hat Union Investment das Wohnquartier „Seafield Strand“ erworben. Es besteht aus sechs freistehenden Wohnblöcken mit insgesamt 140 Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment den aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Bürokomplex „Space2Move“ in Wien (Österreich) verkauft. Er zählte seit 2015 zum Bestand des Fonds. Der Verkaufspreis liegt über dem Verkehrswert der Immobilie.

Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend vom aktuellen Niveau, weiter zu steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaubonuszuschüsse 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“	30.031
Amsterdam, „ITO“	12.249
Rimini, „Le Befane“	11.124
Berlin, „Spandau Arcaden“	8.300
Brisbane, „Southpoint“	8.018
Weitere Vermietungserfolge	87.202
Gesamt	156.924

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis/Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
28	Amsterdam, „MIX“	Wohnen	5/2023	67,3		Q2/2026	
54	München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	Büro	8/2021	357,4	49,40	Q3/2026	I
78	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	Hotel	9/2019	306,1	100,00	Q2/2024	I
79	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	Wohnen	9/2019	114,9	100,00	Q2/2024	I
80	Bornerbroek, „Ara Almelo“	Logistik	7/2022	52,8	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

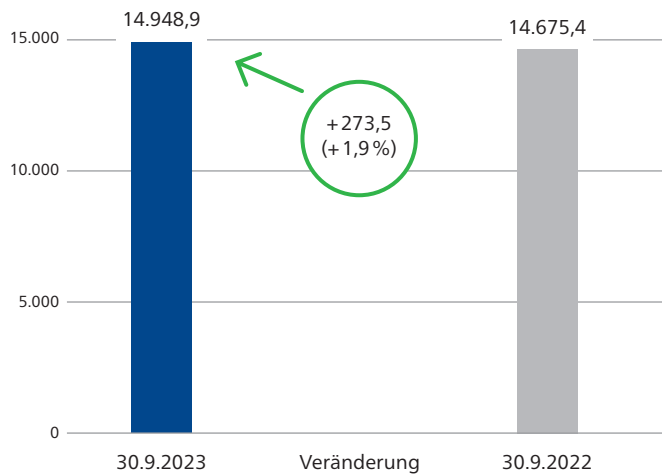
Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang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

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

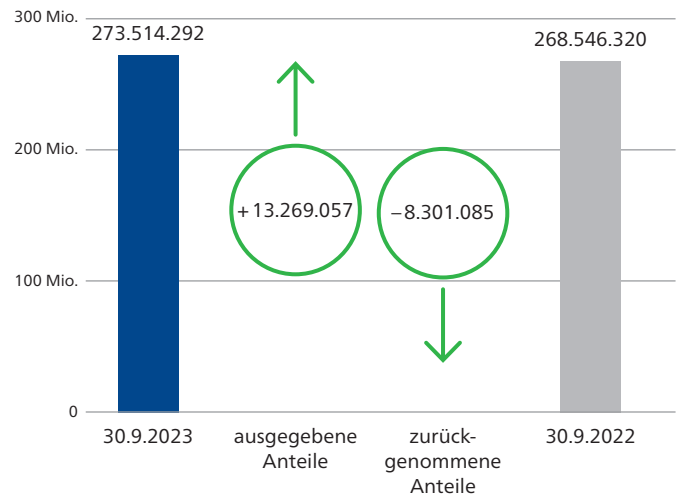
² Projekt.

1.4 Fondsvermögen (netto)

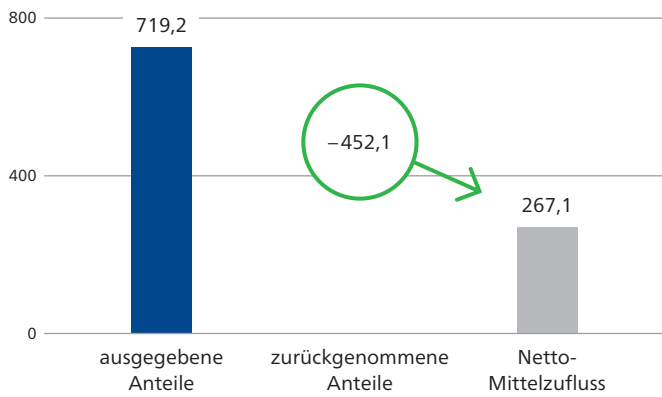
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



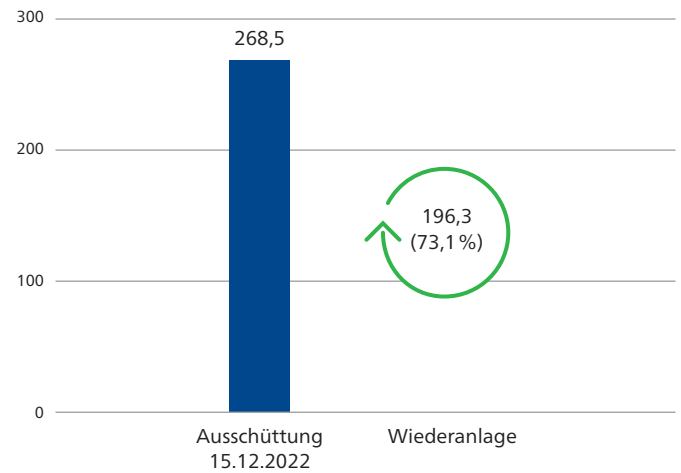
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



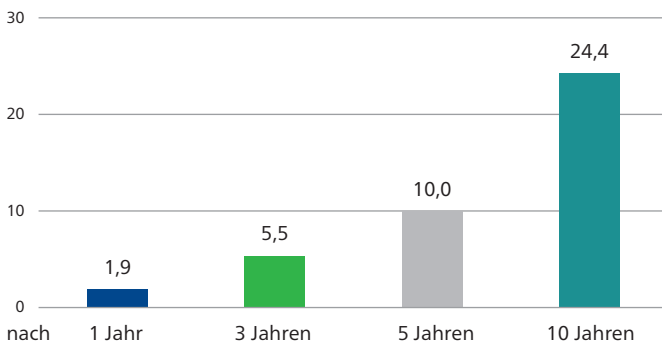
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

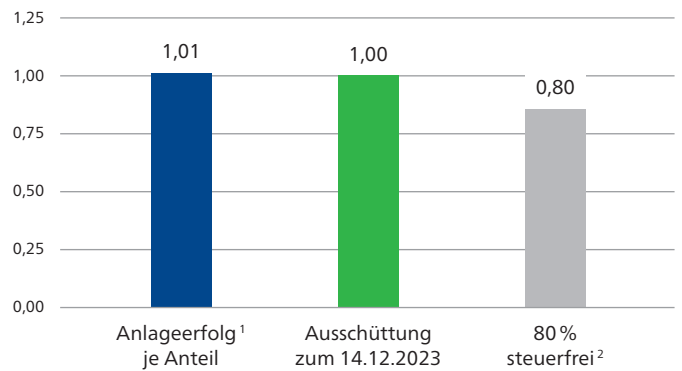
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,87
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,01
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	14.12.2023

Wertentwicklung¹ (in %)



¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.1985: 376,19%.

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

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

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 30.9.2023. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	2.175.075.483	1.162.957.131	362.296.907	—
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.593.692.771	329.797.194	982.378.954	461.987.873
Immobilien gesamt	3.768.768.254	1.492.754.325	1.344.675.862	461.987.873
Liquidität	1.782.844.444	24.452.826	21.509.982	42.248.263
Kreditvolumen	-382.970.307	—	-654.476.759	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	5.168.642.391	1.517.207.152	711.709.085	504.236.136

	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien
Direkt gehaltene Immobilien	604.004.748	—	81.862.991	151.572.310
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	441.879.490	350.337.073	355.169.757	67.974.044
Immobilien gesamt	1.045.884.238	350.337.073	437.032.748	219.546.355
Liquidität	48.670.665	13.268.316	21.731.188	19.704.547
Kreditvolumen	—	—	-168.883.922	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.094.554.903	363.605.388	289.880.014	239.250.902

	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	1.342.930.143	278.486.677	6.159.186.390
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	2.818.194.230	1.473.128.290	8.874.539.676
Immobilien gesamt	4.161.124.372	1.751.614.967	15.033.726.066
Liquidität	136.944.406	219.651.387	2.331.026.022
Kreditvolumen	-1.019.690.477	-239.393.374	-2.465.414.839
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	3.278.378.301	1.731.872.979	14.899.337.250

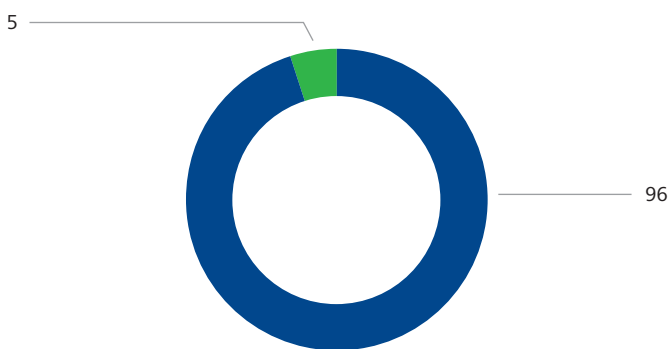
¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.823.769
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	92,0

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



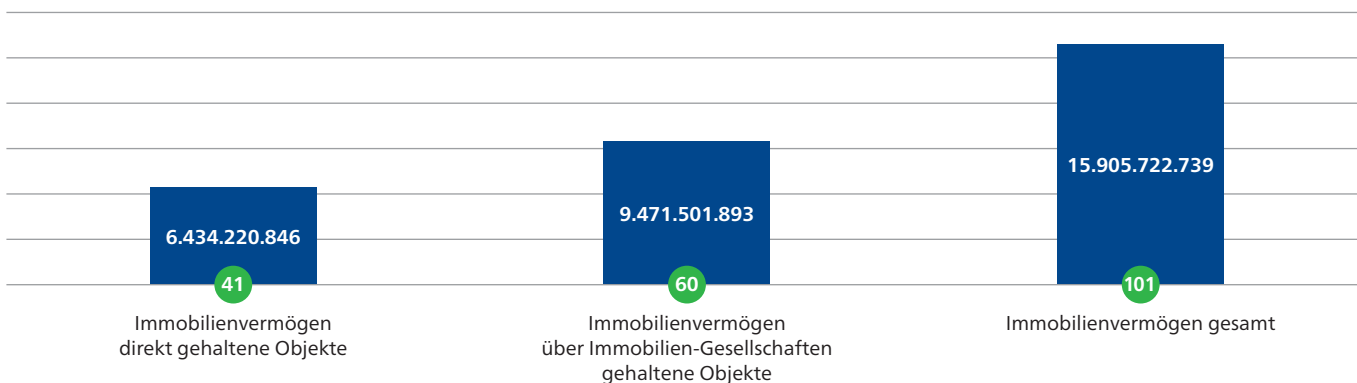
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	158,2
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.378,7

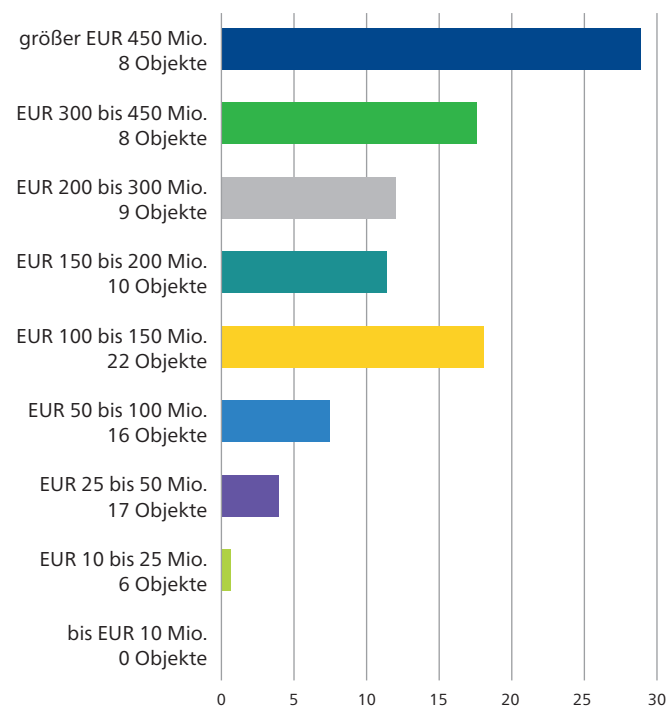
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



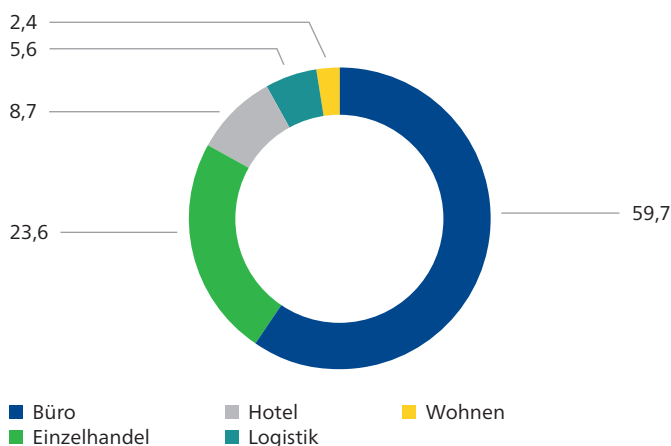
- in EUR
- Anzahl

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.

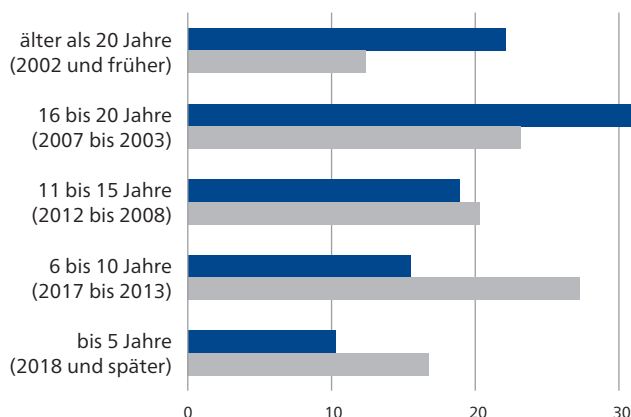
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	9.496,6 Mio.
Einzelhandel	3.746,2 Mio.
Hotel	1.385,6 Mio.
Logistik	897,8 Mio.
Wohnen	379,5 Mio.
Gesamt	15.905,7 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	413,6	2,6
Hamburg	157,5	1,0
München	1.324,4	8,3
Rhein-Main	73,1	0,5
Rhein-Ruhr	1.212,2	7,6
Stuttgart	241,5	1,5
Sonstige deutsche Städte	488,8	3,1
Deutschland gesamt	3.911,1	24,6
Australien	133,3	0,8
Belgien	363,0	2,3
Finnland	258,3	1,6
Frankreich	1.452,2	9,1
Großbritannien	1.333,1	8,4
Irland	530,0	3,3
Italien	299,3	1,9
Japan	233,6	1,5
Luxemburg	178,0	1,1
Mexiko	25,6	0,2
Niederlande	1.283,5	8,1
Österreich	181,5	1,1
Polen	466,8	2,9
Schweden	111,7	0,7
Schweiz	163,7	1,0
Spanien	208,0	1,3
Türkei	118,0	0,7
USA	4.655,0	29,4
Ausland gesamt	11.994,6	75,4
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	15.905,7	100,0

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

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

Breslau, „Magnolia-Park“

Aufgrund des Neuaufmaßes für diverse Flächen erhöhte sich die Gesamtfläche um 812 m².

Kayseri, „Forum Kayseri“

Durch das Neuaufmaß von Lagerflächen verringerte sich die Gesamtfläche um 419 m².

Kiel, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“

Zur Verlegung eines Glasfaserkabels wird eine Außenfläche von 2.600 m² temporär als Baustellenfläche genutzt. Diese wird nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zurückgebaut.

Stuttgart, Königstraße 27, 27 a

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch die Einpflege von anteiligen Gemeinschaftsflächen eines Mieters um 2.453 m².

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	20,8	74,4	96,2	83,1	82,4	49,4	18,0	57,2	79,1	38,9	59,4
Handel / Gastronomie	48,7	7,9	2,3	—	2,3	0,7	67,3	0,5	3,3	54,0	22,5
Hotel	7,2	3,6	—	—	6,4	27,7	9,0	37,3	10,7	—	7,1
Industrie (Lager, Hallen) ²	16,1	9,1	0,8	0,2	6,5	15,4	1,0	—	0,1	1,0	5,0
Kfz	4,4	2,9	0,7	2,5	0,3	5,0	2,1	4,7	2,7	2,6	2,8
Wohnen	0,4	—	—	14,2	—	—	—	—	2,7	0,1	1,5
Freizeit	0,6	—	—	—	0,8	—	1,0	—	0,5	2,1	0,7
Andere	1,9	2,0	0,0	0,0	1,3	1,7	1,6	0,3	0,7	1,4	1,2

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote											
Wohnen	4,8	—	—	100,0	—	—	—	—	8,7	12,8	34,4
Büro	12,4	6,2	5,3	0,0	0,0	1,4	0,0	28,4	11,3	11,0	9,2
Kfz	7,6	17,7	23,8	21,9	0,0	3,2	0,0	29,6	0,0	11,7	7,2
Freizeit	22,7	—	—	—	0,0	—	0,0	—	0,0	5,6	6,4
Handel / Gastronomie	7,8	11,4	1,1	—	0,0	0,0	1,9	0,0	4,5	5,7	6,3
Industrie (Lager, Hallen) ³	2,1	12,5	4,5	0,0	0,9	5,3	3,4	—	12,8	26,6	4,3
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0
Andere	4,8	13,4	100,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	16,5	24,7	11,0
Vermietungsquote	92,5	92,6	94,7	85,8	100,0	98,3	98,6	81,1	90,1	91,7	92,0

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.911.088.202	1.452.250.000	1.333.179.564	530.000.000	1.283.569.734	181.538.600
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	208.464.114	65.024.048	70.849.425	26.798.118	—	10.854.054
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	104.230.649	23.350.000	1.332.840	—	57.000.000	2.412.234
Sonstige positive Wertveränderungen	37.433.487	5.249.956	—	6.849.000	—	—
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-41.410.010	-9.750.000	-18.803.377	-4.500.000	—	-4.130.982
Sonstige negative Wertveränderungen	-24.488.402	-4.135.291	-5.804.921	-10.324.000	-16.514.413	-57.648.510
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	62.820.639	13.600.000	-17.470.537	-4.500.000	57.000.000	-1.718.748
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	12.945.085	1.114.665	-5.804.921	-3.475.000	-16.514.413	-57.648.510

	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	466.750.000	207.950.000	4.654.966.505	1.884.430.134	15.905.722.739
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	32.276.669	—	312.449.947	—	726.716.375
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	6.500.000	2.050.000	89.438.386	43.870.017	330.184.126
Sonstige positive Wertveränderungen	1.122.242	3.833.674	68.552.817	37.039.967	160.081.142
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-1.350.000	-3.200.000	-156.666.503	-13.064.068	-252.874.939
Sonstige negative Wertveränderungen	-6.830.275	-1.245.637	-66.006.527	-6.596.646	-199.594.620
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	5.150.000	-1.150.000	-67.228.117	30.805.950	77.309.187
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-5.708.033	2.588.037	2.546.289	30.443.321	-39.513.478

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	—	0,0	—	1,2	0,2	1,7	0,2	0,7
2023	1,5	3,5	0,0	61,7	—	0,9	1,5	—	5,5	8,2	5,4
2024	9,9	33,2	3,0	—	2,2	20,9	13,7	11,1	7,9	29,1	12,8
2025	19,4	1,3	—	—	12,1	18,3	13,1	37,7	5,4	12,9	9,6
2026	19,0	15,1	0,3	—	20,3	21,3	7,3	—	6,2	13,7	10,9
2027	9,1	2,3	0,5	—	19,1	2,2	29,8	—	13,1	8,0	9,9
2028	10,0	0,0	1,2	—	7,0	2,4	17,6	4,9	3,0	8,4	5,5
2029	2,4	21,2	54,1	—	5,4	5,6	3,6	—	5,6	4,0	9,7
2030	5,4	11,0	—	15,6	15,7	—	2,5	—	10,9	3,1	7,5
2031	2,9	1,5	6,3	—	4,2	—	1,1	—	12,6	1,7	6,1
2032	10,5	5,1	3,7	22,6	—	28,1	3,9	—	8,8	2,8	7,7
2033+	9,9	5,8	30,9	0,0	13,9	0,3	4,8	46,1	19,3	7,8	14,2

¹ Jahresnettomietvertrag.

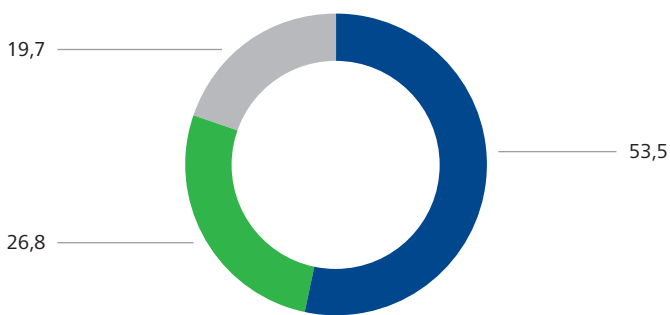
1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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 1.10.2022 bis 30.9.2023 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



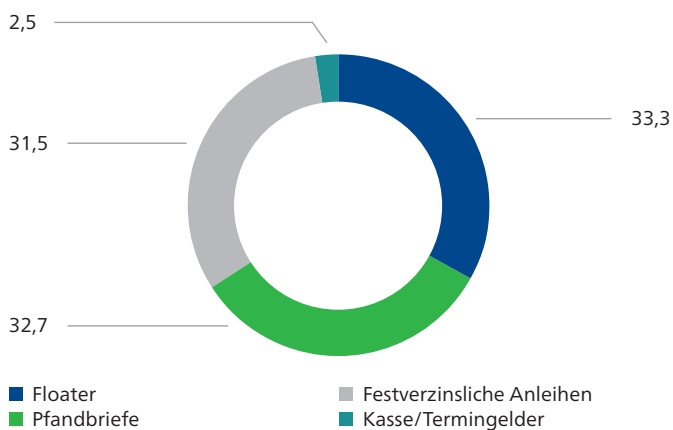
100 % = EUR 1.943,9 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 13,0 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 14.948,9 Mio.

■ UIN-Fonds Nr. 577
 ■ Termingelder
 ■ Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	382,9	—	1,14 %
Termingelder	250,0	—	—
UIN-Fonds Nr. 577	1.041,0	2,56 %	—

¹ Performance seit 1.10.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Kasse/Termingelder

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

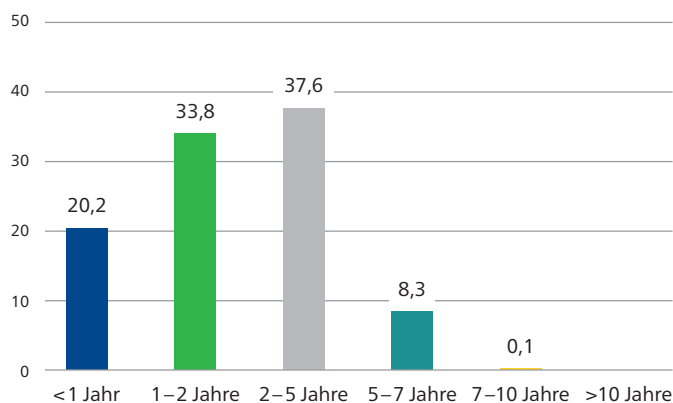
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	284.000	1,8
EUR-Kredite (Inland)	266.828	1,7
CHF-Kredite ²	63.004	0,4
GBP-Kredite ²	658.009	4,1
JYP-Kredite ²	56.979	0,4
USD-Kredite ²	1.150.973	7,2
Summe³	2.479.793	15,6

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 29.9.2023 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 949.759, 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	2.216,16	0,01
CHF	3.946,05	0,03
GBP	-2.188,21	-0,01
JPY	1.348,84	0,01
MXN	126,48	0,00
PLN	-1.088,83	-0,01
SEK	208,21	0,00
SGD	0,11	0,00
USD	9.097,15	0,06

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 Risikoberichtserstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle 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 Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Europa verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein 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. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig Stress-tests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

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.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2023 Mio. EUR	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR	30.9.2020 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.434,2	6.325,0	5.941,8	5.607,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	6.123,6	6.412,8	5.949,6	5.354,9
Liquiditätsanlagen	1.943,9	1.904,3	2.011,5	2.248,9
Sonstige Vermögensgegenstände	2.434,2	2.270,5	1.927,3	1.838,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.987,0	2.237,3	1.735,2	1.547,4
Fondsvermögen (netto)	14.948,9	14.675,4	14.095,1	13.502,3
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	273,5	268,5	258,3	246,7
Anteilwert (EUR)	54,66	54,65	54,58	54,72
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	1,00	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	14.12.2023	15.12.2022	16.12.2021	10.12.2020

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 29–31)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–	–	–
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	2.124.809.144,99	6.366.959.144,99		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	67.261.700,65		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.124.809.144,99	6.434.220.845,64		43,04
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 31–38)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.433.957.109,61	5.638.191.707,13		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	485.435.790,61		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.433.957.109,61	6.123.627.497,74		40,96
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 21, 40)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	70.583.207,97	902.936.373,11		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	–	–		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	1.040.950.869,48		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	70.583.207,97	1.943.887.242,59		13,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 41)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	44.188.976,20	115.458.175,25		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.189.515.306,73	2.077.381.601,38		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	533.073,65	11.734.235,24		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 41)				
4. Anschaffungsnebenkosten		82.022.750,48		
• bei Immobilien	36.457.829,12			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	45.564.921,36 23.773.250,46			
5. Andere (davon in Fremdwährung)	29.213.345,74	147.601.718,31		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.287.223.952,78		2.434.198.480,66	16,29
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.935.934.066,63	113,29
B Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22, 41)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	– 1.029.145.883,31	– 1.159.934.983,31		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–	– 6.047.442,23		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	– 79.693.294,08	– 158.315.516,34		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	– 3.892.698,47	– 75.858.930,19		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 1.112.731.875,86		– 1.400.156.872,07	– 9,36
II. Rückstellungen (s. Seite 41) (davon in Fremdwährung)	– 347.549.264,93		– 586.848.531,78	
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 347.549.264,93		– 586.848.531,78	– 3,93
Summe Schulden I.–II.			– 1.987.005.403,85	– 13,29
C Fondsvermögen (netto)			14.948.928.662,78	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 29.9.2023.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 29.9.2023¹			
Australischer Dollar	AUD 1,6397	Polnischer Zloty	PLN 4,6205
Britisches Pfund	GBP 0,8671	Schwedische Krone	SEK 11,4999
Japanischer Yen	JPY 157,9537	Schweizer Franken	CHF 0,9682
Malaysischer Ringgit	MYR 4,9685	Singapur-Dollar	SGD 1,4446
Mexikanischer Peso	MXN 18,395	US-Dollar	USD 1,0586

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 den Kauf eines Objektes, positive Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum gestiegen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich der Wert vor allem durch den Verkauf von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

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 39 bzw. Seite 29 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 864,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 316,2 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 79,5 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 683,5 Mio. und entspricht damit 4,57 % 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 den 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 22 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 Sicherheitseinhalten und Garantieeinhalten.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 22 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 Verkaufssteuern, 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.

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung	Klima- anlage	Aufzug	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁸	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.		
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche													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																																									
Deutschland																																									
1	10787	Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	G	H	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	–	■	■							–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	45,5 45,5	101.000 98.200	99.600	99.600.000,00	0,66	1
2	59199	Bönen, Siemensstraße 33, „TST Bönen, Siemensstraße“	G	I (93), B, A	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	–								■	–	0,0	–	3,01	9,75	2.178	833	301	1.861	7	–	–	–	–	46,3 46,3	35.000 35.900	35.450	35.450.000,00	0,24	2			
3	44329	Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund I, Gneisenauallee“	G	I (92), B	10/2020	2016	77.292	23.667	23.667	–								■	50,5	0,0	–	1,88	8,25	1.411	466	188	1.314	8	–	–	–	–	42,5 42,5	27.800 26.900	27.350	27.350.000,00	0,18	3			
4	44329	Dortmund, Gneisenauallee 16–18, „TST Dortmund II, Gneisenauallee“	G	I (86), B, A	3/2019	2019	41.221	17.205	17.205	–								■	–	0,0	–	1,62	9,77	1.125	493	164	926	6	–	–	–	–	46,3 46,3	18.300 19.000	18.650	18.650.000,00	0,12	4			
5	40547	Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	G	B (82), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/ 2014–2015	28.432	33.116	33.116	–								■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	44,0 44,3	94.200 92.800	93.500	93.500.000,00	0,62	5		
6	40211	Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	G	B (91), K, A	7/2010	2009	3.245	13.969	13.969	–		■							–	3,4	3,5	3,09	4,94	2.234	857	–	–	–	–	3.633	3.985	4.404 4.393	46,5 46,5	101.000 102.000	101.500	101.500.000,00	0,68	6			
7	40474	Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	G	B (89), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.944	8.944	–		■							–	45,3	4,9	–	–	–	–	–	–	–	–	952	792	1.768 1.628	44,5 44,5	34.900 32.400	33.650	33.650.000,00	0,22	7			
8	20459	Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“	G	H (73), B, K, I	12/1996	1992/2022	5.384	30.207	30.207	–		■	■						–	0,7	18,8	–	–	–	–	–	–	–	–	7.020	7.575	7.085 7.084	54,5 54,5	160.000 155.000	157.500	157.500.000,00	1,05	8			
9	68542	Heddesheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“	G	I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	–		■							■	–	0,0	–	7,42	8,16	4.593	2.825	124	–	–	–	–	–	–	39,5 39,5	164.000 157.000	160.500	160.500.000,00	1,07	9		
10	51373	Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	G	H/G (78), A, B, K, I	4/2017	2010	19.346	38.928	38.730	198	■	■							■	–	9,1	3,0	20,69	7,83	17.115	3.576	2.089	7.312	4	10.639	10.670	11.396 10.873	46,5 46,5	182.000 168.000	175.000	175.000.000,00	1,17	10			
11	80807	München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	G	B (90), K, I, A	5/2004	2003	8.112	19.158	19.158	–		■							–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,5 49,5	104.000 103.000	103.500	103.500.000,00	0,69	11		
12	80333	München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	G	H/G (54), B (37), W, K, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.246	46.063	3.183	■	■							■	33,5	2,5	4,1	–	–	–	–	–	–	28.205	27.575	28.224 28.407	48,5 48,5	707.000 724.000	715.500	715.500.000,00	4,77	12				
13	80336	München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	G	H (92), H/G, I	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	–	■	■							–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	42,5 52,5	63.800 65.700	64.750	64.750.000,00	0,43	13		
14	90491	Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	G	H/G (87), B, F, I, A	4/2017	2003/ 2013–2016	38.576	45.079	45.079	–	■	■							■	–	7,2	5,9	7,08	5,05	4.892	2.186	708	2.478	4	7.757	6.967	8.141 8.145	44,5 44,5	127.000 119.000	123.000	123.000.000,00	0,82	14			
15	70173	Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	G	H/G (87), B, K, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	23.898	23.898	–	■	■							■	–	0,2	7,7	18,88	7,44	12.493	6.390	1.994	5.103	3	10.378	11.004	10.156 9.537	54,5 54,5	246.000 237.000	241.500	241.500.000,00	1,61	15			
16	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	G	B (88), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.519	29.788	29.788	–		■							–	80,1	4,9	–	–	–	–	–	–	–	–	1.036	1.024	4.796 4.759	48,5 48,5	46.400 46.200	46.300	46.300.000,00	0,31	16			
17	67550	Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	G	I (91), B	4/2020	2020	100.233	48.118	48.118	–									–	0,0	–	3,57	7,77	2.328	1.239	357	2.529	8	–	–	–	–	46,8 46,8	60.000 59.300	59.650	59.650.000,00	0,40	17			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teiligentum)	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		Rest-nutzungs-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 %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Frankreich																																							
18	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefaucheur, „KINETIK“	G	B (89), K, H/G, A	12/2011	2013	3.185	15.911	15.911	–	■	■					■	–	41,4	2,1	4,57	3,73	1.549	3.020	214	–	–	4.843	3.912	6.791 6.398	60,3 60,3	123.000 118.000	120.500	120.500.000,00	0,80	18			
19	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	G	I (89), A, B	12/2019	2020	185.150	103.439	103.439	–	■	■					■	–	10,8	5,9	4,96	4,09	1.875	3.081	496	3.604	8	5.625	5.820	6.013 5.885	37,3 37,3	135.000 133.000	134.000	134.000.000,00	0,89	19			
20	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	G	H/G (99), I, A	7/2010	1980/ 2007–2008	13.028	15.071	15.071	–	■	■	87,98				■	–	15,4	1,6	7,89	7,91	5.488	2.406	–	–	–	3.483	3.189	3.608 3.440	34,5 34,5	44.800 41.600	43.200	43.200.000,00	0,29	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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	53,5 53,5	39.800 41.300	40.550	40.550.000,00	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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	51,5 51,5	212.000 215.000	213.500	213.500.000,00	1,42	22			
23	75009	Paris, 52 / 56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	G	B (90), A, K, I	7/2002	2006	6.201	32.119	32.119	–	■	■					■	–	3,6	4,4	–	–	–	–	–	–	–	14.334	18.966	20.499 19.585	52,5 53,3	529.000 524.000	526.500	526.500.000,00	3,51	23			
Niederlande																																							
24	1358 CD	Almere, Wittevrouwen 1	G	I	6/2020	2021	52.159	33.948	33.948	–	■	■					■	–	0,0	–	1,78	3,60	38	1.746	178	1.352	7	–	–	–	47,8 47,8	51.800 51.600	51.700	51.700.000,00	0,34	24			
25	1082 LS	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, Mahler 4, „UN-Studio“	G	B (96), H/G, I	9/2007	2007/ 2009	415	24.586	24.586	–	■	■					■	–	0,0	3,7	–	–	–	–	–	–	–	9.497	9.881	10.123 10.099	56,5 56,5	212.000 211.000	211.500	211.500.000,00	1,41	25			
26	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „ITO“	G	B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.214	34.214	–	■	■					■	–	0,0	4,6	12,68	7,17	10.534	2.147	1.271	636	1	13.903	13.252	14.268 14.279	51,5 51,5	309.000 309.000	309.000	309.000.000,00	2,06	26			
27	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „SOM“	G	B (91), A, H/G, I	4/2014	2005	432	17.390	17.390	–	■	■					■	–	0,1	3,9	5,23	7,27	4.331	899	525	262	1	5.952	6.148	6.046 6.043	51,5 51,5	124.000 124.000	124.000	124.000.000,00	0,83	27			
28	1068 TG	Amsterdam, Osdorpplein 1000, „MIX“	B	■	5/2023	–	10.077	–	–	–	■	■	67,53				■	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	67.262	67.261.700,65	0,45	28				
Spanien																																							
29	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	–	■	■					■	–	28,3	1,9	–	–	–	–	–	–	–	4.579	4.039	5.216 5.220	50,5 50,5	90.300 89.500	89.900	89.900.000,00	0,60	29			
30	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	60	–	–	–	–	–	44,5 44,5	46.300 46.800	46.550	46.550.000,00	0,31	30			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
Großbritannien																																							
31		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	G	B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	–	■	■					■	53,8	30,1	4,1	8,92	6,19	5.783	3.136	985	224	2	5.948	6.662	9.574 9.627	55,5 55,5	143.005 144.159	143.582	143.582.055,13	0,96	31			
32		London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	G	B (92), H/G	11/2017	2016/ 2017	1.998	10.050	10.050	–	■	■					■	42,9	4,5	–	12,30	6,52	8.634	3.665	1.302	5.033	5	–	–	–	63,5 63,5	190.289 189.136	189.713	189.712.835,88	1,27	32			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbaurecht / Erbnießbrauchsrecht	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		Rest-nutzungs-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	voranschaulich 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																																																																
Japan																																																																
33	150-0001	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	–	■	■					■	47,8	0,2	0,9	4,45	3,80	732	3.721	40	318	1	4.669	5.173	5.403 5.378	54,5 54,5	118.642 119.782	119.212	119.212.148,87	0,79		33																											
Polen																																																																
34	00-085	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	G	B (80), H/G, K, I, A	5/2013	2012	5.932	25.515	25.515	–	■	■	■				■	–	1,1	–	1,79	1,51	26	1.767	108	–	–	–	–	–	58,5 58,5	73.800 74.900	74.350	74.350.000,00	0,50		34																											
Schweiz																																																																
35	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	G	B (99), A	4/2009	2009-2011	6.195	20.583	20.583	–	■	■					■	38,5	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	57,5 57,5	160.091 167.321	163.706	163.705.845,90	1,09		35																											
USA																																																																
36	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	–	■	■					■	35,0	9,0	3,0	2,55	3,53	27	2.522	73	20	1	7.169	8.204	8.961 9.201	37,5 37,5	137.918 139.807	138.863	138.862.648,78	0,93		36																											
37	02111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	G	H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	–	■	■					■	63,2	0,0	–	3,55	2,33	189	3.364	361	595	4	–	–	–	43,5 50,5	134.139 135.084	134.612	134.611.751,37	0,90		37																											
38	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	G	B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	–	■	■					■	50,4	0,0	–	3,52	2,83	–	3.519	241	1.739	6	–	–	–	63,5 63,5	162.479 169.091	165.785	165.784.999,06	1,11		38																											
39	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	G	B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.185	52.185	–	■	■					■	35,0	0,8	4,3	6,69	2,07	26	6.659	-533	–	–	43.976	38.996	49.358 47.701	54,5 54,5	597.960 588.513	593.236	593.236.349,89	3,96		39																											
40	98109	Seattle (Washington), 500 Ninth Avenue North, 515 Westlake Avenue North, „Amazon Phase VI“	G	B (94), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	–	■	■					■	44,4	0,5	–	5,37	1,90	63	5.304	245	1.166	3	–	–	–	50,5 50,5	322.124 315.511	318.817	318.817.305,87	2,13		40																											
41	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	G	B (90), H/G, K, I	3/1996	1997/2014-2015	2.157	23.417	23.417	–	■	■					■	–	12,2	2,3	–	–	–	–	–	–	–	10.844	8.774	10.559 16.859	45,5 45,5	156.811 157.756	157.283	157.283.204,24	1,05		41																											
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																														6.434.220.845,64	43,04																																	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																																
Deutschland																																																																
42	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	2.454.390,28	EUR 6.768.000,00	–	0,0	5,5	–	–	19	206	22	160	9	–	–	–	870	834	816 816	26,8 26,8	16.300 16.900	16.600	8.712.419,75	0,06		42																								
43	1079 PC	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB G	H (87), F, K	10/2012	2014/2015	1.599	12.324	12.324	–	■	■		100,00	15.376.786,96	EUR 14.000.000,00	■	–	0,0	–	1,28	2,76	–	1.280	128	277	2	–	–	–	–	–	–	51,5 51,5	44.700 48.000	46.350	34.647.256,48	0,23		43																								

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbaur- / Erbnießbraurecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	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		Rest-nutzungs-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	vorraussichtlich 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																																																	
44	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			4/2002 (90,00%) 1/2009 (10,00%) 4/2002	2001	50.547	64.919	64.919	–	■	■		100,00	133.861.487,69			–	5,6	4,2	0,97	0,43	637	333	–	1	1										315.454.877,89	2,10	44										
13581	Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	G		H/G (76), K, F, H, I, B, A																																													
45	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg	MeB			2/2020									89,90	2.166.983,21	EUR 7.920.000,00		–	0,0	–	0,28	3,88	23	257	28	198	9												9.843.114,24	0,07	45								
85386	Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	G		B (43), I (36), A, K		2018	9.954	7.958	7.958	–	■																																						
46	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg	MiB			4/2006 (60,00%) 9/2011 (25,00%) 1/2006	2006/ 2009	30.717	74.365	74.365	–	■	■		85,00	6.307.043,79	EUR 6.800.000,00		–	10,9	3,2	1,07	0,65	–	1.072	–	–	–														151.019.370,86	1,01	46						
45127	Essen, Limbecker Platz 1 A, „Limbecker Platz“	G		H/G (88), K, I, A													■	46,9																															
47	„UI Herne L12 GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			2/2020									89,90	751.067,53	EUR 6.720.000,00		–	0,0	–	0,22	4,59	19	205	22	152	9														5.305.376,62	0,04	47						
44653	Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	G		I (80), B, A		2000	59.162	21.917	21.917	–	■	■																																					
48	„UI Kiel L19 GmbH“, Hamburg	MeB			12/2020									89,90	34.261.804,15	EUR 48.720.000,00		–	1,5	5,6	1,67	3,37	141	1.527	166	1.268	9																44.446.542,86	0,30	48				
24107	Kiel, Doktor-Hell-Straße 6, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	G		I (59), B (38), K, A, H/G		1950/ 2016	226.619	78.449	78.449	–	■																																						
49	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			5/2005 (93,99%) 6/2010 (6,00%) 5/2005	2005	45.855	45.570	45.570	–	■	■		99,99	60.820.280,32	EUR 49.251.396,82		–	5,4	2,5	–	–	–	–	–	–	–	–															210.514.253,47	1,40	49				
51103	Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	G		H/G (85), K, I, A, B																																													
50	„UI Flechtorf II L5 GmbH“, Hamburg	MeB			2/2020									89,90	4.962.952,17	EUR 26.079.700,00		–	0,0	–	1,36	5,88	75	1.282	135	1.063	9																		25.515.158,88	0,17	50		
38165	Lehre, Nikolaus-Otto-Straße 21, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	G		I (79), B, A, K		2020	70.393	40.561	40.561	–	■																																						
51	„UI Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg	MeB			2/2020									89,90	8.305.676,19	EUR 14.346.000,00		–	0,0	–	1,17	7,77	150	1.018	117	819	7																			14.905.579,69	0,10	51	
85368	Moosburg, Degernpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	G		I		2020	30.609	7.467	7.467	–																																							
52	„UI Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg	MeB			2/2020									89,90	1.804.788,19	EUR 9.292.800,00		–	0,0	11,2	0,50	6,01	28	473	50	380	9																				9.567.400,35	0,06	52
85368	Moosburg, Degernpoint K5, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	G		I (80), B, A, K		2021	16.775	9.871	9.871	–																																							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²				Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teilenumsatzquote 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		Rest- nutzungs- 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		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
53	64546	„UI Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, Hessesring 25, Kurhessenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	MeB G	B (50), I (47), K	1/2020 3/2020	1991/ 1993/ 1999	16.802	10.502	10.502	–	■	■		89,90	8.804.077,32	EUR 7.214.000,00		–	19,0	3,6	0,27	2,87	23	245	27	187	9	689	827	801 846	36,8 36,3	14.800 15.000	14.900	8.066.727,81	0,05		53		
54	81671	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145	MiB B	–	3/2021 8/2021	1940/1960	22.514	–	–	–	■	■	49,40	49,40	369.820.695,41		–	–	–	13,93	3,87	41	1.308	135	1.057	8	–	–	–	–	–	357.392		184.711.826,89	1,23	I, II	54		
55	81671	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17	MiB G	B (87), I, K	3/2021 8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	–	■	■	49,40	49,40	243.244.387,90		–	–	0,0	–	9,56	3,99	50	947	100	787	8	–	–	–	47,5 47,5	240.000 239.000	239.500	125.474.365,97	0,84	I	55		
56	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East Parking UIE“	MiB G	K	3/2021 8/2021	1972	4.548	0	0	–	■	■	49,40	49,40	52.981.521,19		–	–	0,0	–	2,13	4,57	30	196	23	178	8	–	–	–	60,0 60,0	48.900 44.200	46.550	24.186.880,44	0,16	I	56		
57	41334	„UI Nettetal L9 GmbH“, Hamburg Nettetal, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“	MeB G	I (81), B, K	2/2020 2/2020 7/2020	2020	32.553	20.186	20.186	–	■	■		89,90	1.076.458,01	EUR 13.279.000,00		–	–	0,0	6,7	–	–	126	897	102	721	7	1.140	1.170	1.299 1.200	47,0 47,0	27.500 26.400	26.950	12.202.972,81	0,08		57	
58	41460	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“	MeB G	H/G (89), I, A, K	6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%) 7/2011	1974/ 2010	34.920	47.852	47.852	–	■	■		100,00	153.737.445,49		–	–	24,2	3,3	–	–	491	4.690	–	–	–	14.007	7.480	10.918 10.918	47,5 47,5	145.000 152.000	148.500	157.070.221,68	1,05		58		
59	49086	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	MeB G	I (88), A, B, K	2/2020 2/2020	2000/ 2004/2021	30.772	46.407	46.407	–	■	■		89,90	12.325.619,82	EUR 16.768.000,00		–	–	3,0	4,2	–	–	30	316	34	246	9	2.248	2.228	2.291 2.310	39,8 40,5	41.100 43.200	42.150	20.741.433,32	0,14		59	
60	4400	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	MeB G	I (84), A, B, K	3/2020 3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	–	■	■	■	100,00	3.782.650,15	EUR 12.635.000,00		–	0,0	–	0,50	4,23	58	445	50	354	9	–	–	–	–	34,5 36,3	24.800 25.800	25.300	11.358.988,78	0,08		60	
61	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“	MeB G	B (86), K, I, H/G, A	7/2014 7/2014	2014	11.754	34.971	34.971	–	■	■		99,99	84.908.008,17		■	–	2,7	2,5	3,19 0,36	3,08 0,31	820 355	2.366 –	338 36	225 27	1 1	6.539	5.779	6.279 5.750	60,3 60,3	118.000 110.000	114.000	114.809.819,84	0,77		61		
62	66482	„UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	MeB G	I (81), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	53.218	28.363	28.363	–	■	■		89,90	10.813.122,52	EUR 13.440.000,00		–	3,1	1,8	0,47	3,34	39	429	46	325	9	1.352	1.439	1.473 1.482	35,0 34,5	27.600 28.300	27.950	14.819.307,56	0,10		62		
63		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021									50,00	85.218,04			–	–	–	0,28	–	–	–	–	–							43.346,45	0,00	III	63			
64		„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2010									100,00	3.267.842,73			–	–	–	–	–	–	–	–	–							3.264.594,68	0,02	III, IV	64			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbaur- / Erbnießbrauchrecht	Teiligungsquote 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		Rest-nutzungs-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																																							
Belgien																																							
65	8500	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	MeB G	H/G (77), K, A, I, W	3/2010 3/2010	2010	14.060	35.290	33.155	2.135	■	■		99,99	74.934.087,57	EUR 56.025.000,00		–	29,9	3,4	5,61	4,72	31	5.580	–	–	–	–	6.486	7.135	8.307 9.071	46,5 46,5	116.000 112.000	114.000	56.576.460,32	0,38		65	
66	7000	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	MeB G	H/G (96), I, A, B	1/2004 1/2004 8/2019	2004/ 2016	178.355	26.967	26.967	–	■	■		99,99	55.945.463,58	EUR 56.000.000,00	■	–	1,2	1,4	1,09	1,20	–	1.092	109	337	4	–	20.566	16.629	16.896 16.860	37,8 37,8	253.000 245.000	249.000	175.722.364,49	1,17		66	
Finnland																																							
67	00100	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	MeB G	B (86), A, K, H/G, I	3/2015 3/2015	2014	4.393	10.886	10.886	–	■	■		100,00	47.925.221,24	EUR 16.500.000,00	■	–	7,7	3,7	3,11	4,05	1.854	1.256	312	472	2	–	6.653	2.692	3.769 3.795	60,5 60,5	77.800 77.700	77.750	62.584.343,87	0,42		67	
68	00580	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki Helsinki, Työpajankatu 8, „Urbän Environment House“	MeB G	B (81), H/G, I	9/2020 9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	–	■	■		100,00	142.674.748,24	EUR 19.800.000,00	■	–	0,0	–	0,60	–3,14	600	–	–	40	475	8	–	–	–	66,5 66,5	182.000 179.000	180.500	–	–	V	68	
69		„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			6/2020								100,00	150.292.364,07			–			3,00	1,66	3.000	–	275	2.150	7							168.074.138,12	1,12	III	69		
Frankreich																																							
70	75012	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Paris, 42 – 50, quai de la Rapée, „Central Seine“	MeB G	B (96), K, I, A	12/2008 1/2009	2001	4.251	32.185	32.185	–	■	■		100,00	293.026.251,08	EUR 121.000.000,00		–	0,5	5,1	–	–	–	–	–	–	–	–	18.288	16.187	17.685 16.285	47,5 47,5	378.000 370.000	374.000	255.556.415,81	1,70		70	
71		„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris	MeB			7/2011								80,01	2.362.259,24			–			0,91	2,29	2	911	–	–	–							1.616.816,74	0,01	III, VI	71		
Irland																																							
72	a)	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	MiB G	B (96), K, I	4/2015 5/2015	2009/ 2013	2.376	11.426	11.426	–	■	■	■	100,00	235.321.016,26		■	–	0,0	–	2,55 5,82	1,98 4,60	90 4.660	2.465 1.160	258 582	412 922	5 2	–	–	–	–	55,5 55,5	126.000 127.000	126.500	252.034.864,00	1,68	VII	72 a)	
	b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	G	B (96), K, I	5/2015	2009/ 2015	2.636	11.858	11.858	–	■	■	■				■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	55,5 55,5	133.000 134.000	133.500			b)	
73	a)	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin Dublin 13, Greenfield Road Sutton, „Seafield Strand“	MiB W	W (96), K	7/2019 9/2023	2023	17.500	11.010	–	11.010	■	■		100,00	246.369.137,12			–	100,0	0,0	2,94	1,19	138	2.803	231	2.046	3	0	–	–	–	–	–	–	75.000	279.929.583,13	1,87	VIII	73 a)
	b)	Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“	G	B (99), A	8/2019	2018	3.800	14.848	14.848	–	■	■					■	–	0,0	7,7	11,85	6,08	11.528	319	1.185	6.911	6	8.754	8.153	9.110 8.758	65,0 65,0	195.000 195.000	195.000			b)			
Italien																																							
74	27100	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	MeB G	H/G	12/2007 12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	–	■	■		100,00	24.399.207,63	EUR 25.000.000,00	■	–	4,4	2,1	–	–	–	–	–	–	–	–	4.988	3.713	4.039 3.997	43,5 43,5	52.600 52.000	52.300	28.523.152,02	0,19		74	
75	47924	„Nisa s.r.l.“, Mailand Rimini, Via Caduti di Nassiriya, 20, „Le Befane“	MeB G	H/G (89), F, A	4/2017 4/2017 (70,30%) 12/2021 (29,70%)	2005	108.001	35.401	35.401	–	■	■		100,00	63.228.054,09			–	46,6	4,3	4,0	1,67	3,37	141	1.527	433	1.518	4	–	18.350	15.841	16.354 15.911	41,5 41,5	253.000 241.000	247.000	44.446.542,86	0,30		75

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Teilenummersquante 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		Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									Erbbau- / Erbnießbraurecht	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 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																																							
Großbritannien																																							
86	„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	256.613.528,80			■	24,0	0,0	–	2,53 3,71	1,90 0,75	50	2.480 3.714	257 406	1.942 2.817	8 8	–	–	–	–	67,5	495.906	495.906	121.275.327,00	0,81	86	
87	„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill	MeB G		B (93), H/G, I, A	2/2020 5/2020	1999/ 2020	3.300	9.557	9.557	–	■	■		100,00	83.024.229,28			■	–	5,9	8,1	1,77 1,99	2,11 1,31	93	1.675 1.990	181 219	1.196 1.310	7 7	7.269	7.070	7.614 7.652	51,5	151.078	153.385	84.418.078,65	0,56	87		
Jersey																																							
88	„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	198.248.513,49	GBP 54.000.000,00		■	–	0,0	–	8,43	3,67	47	8.382	1.254	1.994	3	–	–	–	–	55,5	597.394	599.700	224.899.644,56	1,50	88	
Mexiko																																							
89	11000 „Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	MeB G		B (93), K, I, A	4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	–	■	■		99,99	7.611.339,12	USD 12.200.000,00		■	–	27,5	1,2	–	–	–	–	–	–	–	–	2.047	1.506	2.340 2.244	30,5	25.883	25.316	21.886.506,11	0,15	89	
Polen																																							
90	54–204 „Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“	MeB G		H/G (95), A, F, I	12/2017	2007/ 2015	241.090	100.263	100.263	–	■	■	■	100,00	175.299.274,06			■	48,2	1,7	4,1	8,02	3,97	782	7.241	844	3.428	5	22.324	22.976	23.675 23.717	46,5	354.000	347.000	170.001.801,23	1,13	90		
91	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	22.433.466,13	EUR 15.800.000,00		■	–	0,0	–	0,98	3,97	141	837	–	–	–	–	–	–	–	39,5	41.200	41.900	25.663.722,43	0,17	91	
Schweden																																							
92	169 79 „UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Solna, Dalvägen 24 – 26, 28 A – B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“	MeB G		B (95), K, I, H/G, A	2/2018 6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	–	■	■		100,00	49.601.833,85	SEK 563.000.000,00		■	–	26,1	4,0	1,41	2,62	82	1.323	111	664	5	4.265	4.351	5.219 5.134	63,5	113.044	110.436	58.922.665,24	0,39	92		
Singapur																																							
93	150–0044 „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	78.399.995,57	JPY 6.680.000.000,00		■	–	0,0	1,0	1,10	1,98	65	1.040	–118	–	–	6.792	5.885	6.120 6.014	43,5	112.755	115.983	74.360.001,37	0,50	93		
Türkei																																							
94	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	2001– 2012	75.536	66.532	66.532	–	■	■		100,00	13.096.430,85	EUR 18.600.000,00		■	–	1,9	1,3	–	–	–	–	–	–	–	–	12.031	9.423	14.797 15.000	48,3	117.000	119.000	113.694.917,23	0,76	94	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbaur- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Rest-nutzungs-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	vorraussichtlich 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																																							
95	02210	„101 Seaport Blvd LLC“, Seattle (Washington) Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“	MeB G	B (87), K, I, A	3/2016 4/2016	2015	3.922	40.957	40.957	–	■	■	95,79	100,00	165.441.938,20	USD 210.000.000,00	–	–	0,0	3,4	4,62	1,95	49	4.574	229	1.200	3	23.442	23.702	21.488 23.779	61,5 61,5	478.934 473.267	476.101	283.086.848,19	1,89	95			
96	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	24.278.624,36		–	46,0	1,2	6,1	1,05	1,37	–	1.053	98	860	8	3.937	4.065	4.212 4.212	30,0 39,3	77.650 76.327	76.988	43.830.362,83	0,29	96			
97	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	2.789	2.789	–	■	■		100,00	48.729.852,73		–	46,1	0,0	6,4	2,17	1,86	–	2.175	200	1.740	8	4.812	4.809	4.784 4.784	55,3 54,5	115.247 119.025	117.136	66.266.767,43	0,44	97			
98	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	133.378.454,76		–	48,1	0,0	–	1,86	0,73	–	1.863	91	481	3	–	–	–	42,5 42,5	260.722 250.331	255.526	138.991.120,35	0,93	98			
99	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	13.912.983,24	USD 220.000.000,00	–	–	5,1	4,2	–	–	–	–	–	–	–	34.870	35.965	31.872 30.354	51,5 51,5	570.565 564.897	567.731	352.642.955,33	2,35	99			
100	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	52.251.123,98	USD 64.500.000,00	–	49,8	9,0	0,7	1,15	0,94	–	1.154	102	953	8	8.021	7.887	9.066 8.596	67,5 67,5	121.859 122.804	122.331	63.598.961,03	0,42	100			
101	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	77.775	77.775	–	■	■		100,00	128.282.783,60	USD 170.000.000,00	–	–	34,3	6,1	–	–	–	–	–	–	–	13.984	14.699	23.730 23.291	39,5 39,5	335.349 333.459	334.404	–	–	XIII	101		
102	10005	„140 BW LLC“, Seattle (Washington) New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	MeB G	B (97), F, A, H/G, I	4/2004 4/2004	1967	4.212	113.303	113.303	–	■	■		100,00	146.322.016,89	USD 290.000.000,00	–	–	29,8	6,2	–	–	–	–	–	–	–	33.226	36.403	71.780 68.787	36,5 36,5	585.679 589.458	587.568	303.355.383,96	2,02	102			
103	98101	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington) Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“	MeB G	H	1/2017 3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	–	■	■		100,00	41.028.300,62		–	48,6	0,0	–	1,21	1,54	–	1.207	67	412	3	–	–	–	51,5 51,5	78.405 78.594	78.500	44.099.754,39	0,29	103			
104	98101	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington) Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“	MeB G	B (89), K, H/G, I, A	5/2017 6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	–	■	■		100,00	172.066.003,85		–	44,6	0,0	–	3,36 2,57	2,05 0,78	49	3.309 2.571	196 147	1.236 951	4 4	–	–	–	63,5 63,5	327.791 329.681	328.736	187.478.994,75	1,25	104			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbaur- / Erbnießbrauchrecht	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 ^{6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁶	Rest- nutzungs- 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	vorussichtlich 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																																																													
105	94085	„684 W Maude Avenue LLC“, Seattle (Washington) Sunnyvale (Kalifornien), 684 West Maude Avenue, „The Catalyst“	MeB	B	9/2022	10/2022	2020	18.621	18.081	18.081	—	■	■	100,00	61.666.317,38	USD 130.000.000,00		—	0,0	—	2,27	3,39	104	2.165	206	2.063	9	—	—	—	57,0	210.656	210.656	210.656	69.398.163,61	0,46	III	105																							
106		„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington)	MeB		3/2015									100,00	128.412.933,71			—		8,08	3,01	38,80	8.041	6.916	1.164	9							159.035.058,33	1,06	III	106																									
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										6.123.627.497,74	40,96																																		
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										12.557.848.343,38	84,00																																		

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 Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 63).

II Der Erwerb der Immobilie über eine Immobilien-Gesellschaft erfolgte mit der konkreten Absicht einer umfangreichen Neuentwicklung, für die ein leerstehendes Gebäude Voraussetzung ist. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor und die entsprechende Baugenehmigung wurde planmäßig in Q4 2022 durch den Joint-Venture-Partner und Projektentwickler eingereicht. Aufgrund des temporär unvermeidbaren, aber beabsichtigten Leerstands ist es daher sachgerecht, die zukünftig zu entwickelnden Mietflächen in der Vermietungsquote des Fonds bis zu deren Fertigstellung nicht zu berücksichtigen.

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

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

V Indirekte Beteiligung über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 69).

VI Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00106957 %) (siehe Lfd. Nr. 64).

VII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000043 %) (siehe Lfd. Nr. 64).

VIII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000049 %) (siehe Lfd. Nr. 64).

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

X Indirekte Beteiligung über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 83).

XI 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 137.042.020,90 des Gesellschaftskapitals werden treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ gehalten.

XII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 64).

XIII Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 106).

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	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
Ankäufe / Gründungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
28	Amsterdam, „MIX“	Wohnen	5/2023	–	67,3		I
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
73	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin	–	–	–	–	100,00	
a)	Dublin, „Seafield Strand“	Wohnen	9/2023	11.010	75,0		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung							
105	„684 W Maude Avenue LLC“, Seattle (Washington) Sunnyvale (Kalifornien), „The Catalyst“	– Büro	– 10/2022	– 18.081	– 224,7	100,00	
Verkäufe / Auflösungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg	–	3/2023	–	–	100,00	II
	„UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg	–	3/2023	–	–	100,00	II
	SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien Wien, „Space2Move AB“	– Büro	9/2023 9/2023	– 27.941	– 98,5	99,99	
	„SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien Wien, „Space2Move C“	– Büro	9/2023 9/2023	– 23.798	– 93,1	99,99	

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Im Bau befindliches Objekt / Projekt.

II Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 21.12.2021 als Bewirtschaftungsgegenstand und wird seit dem 31.3.2023 unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt. Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	12.557.848.343,38	84,00

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 30.9.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				902.936.373,11	6,04
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	—	5.888,5	23.561,59	1.040.950.869,48	6,96
Zwischensumme				1.943.887.242,59	13,00

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 29.9.2023 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)	44.188.976,20		115.458.175,25	0,77
davon Betriebskostenvorlagen		109.984.304,53		
davon Mietforderungen		5.583.033,72		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.189.515.306,73		2.077.381.601,38	13,90
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	533.073,65		11.734.235,24	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten			82.022.750,48	0,55
• bei Immobilien		36.457.829,12		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	23.773.250,46	45.564.921,36		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	29.213.345,74		147.601.718,31	0,99
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		62.281.660,65		
davon aus Sicherungsgeschäften		47.066.880,93		
davon Steuererstattungsansprüche an Finanzbehörden		15.863.075,91		
davon Verwaltungsgesellschaften		12.762.375,94		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		354.033,69		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-1.029.145.883,31		-1.159.934.983,31	-7,76
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-6.047.442,23	-0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-79.693.294,08		-158.315.516,34	-1,06
davon Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen		-99.673.254,38		
davon Vorauszahlung von Mieten		-41.322.592,64		
davon Verbindlichkeiten aus Barkautionen		-14.981.417,48		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-3.892.698,47		-75.858.930,19	-0,50
davon aus Sicherungsgeschäften		-63.684.379,48		
davon aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden		-4.948.497,35		
davon aus Anteilumsatz		-3.293.908,08		
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-347.549.264,93		-586.848.531,78	-3,93
davon für Capital Gains Tax		-508.797.707,53		
davon für Instandhaltung		-33.525.238,63		
davon für Steuerverbindlichkeiten		-15.012.586,67		
davon für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-8.085.289,99		
Zwischensumme			447.193.076,81	3,00
Fondsvermögen (netto)			14.948.928.662,78	100,00
Anteilwert (EUR)				54,66
Umlaufende Anteile (Stück)				273.514.292

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	227.500.000	140.604.582,28	138.505.637,11	2.098.945,17
CHF	80.000.000	83.193.066,00	83.150.887,23	42.178,77
GBP	593.500.000	667.657.698,74	679.723.428,90	-12.065.730,16
JPY	27.750.000.000	194.812.615,66	179.319.990,36	15.492.625,30
SEK	1.250.000.000	110.123.277,71	108.705.640,64	1.417.637,07
USD	3.443.000.000	3.176.777.691,01	3.200.380.845,71	-23.603.154,70
Sicherungsgeschäfte gesamt		4.373.168.931,40	4.389.786.429,95	-16.617.498,55

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	64.079.117,08	159.364.827,14
Non-Deliverable Forwards	–	–
Summe	64.079.117,08	159.364.827,14

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	229.000.000,00	9.147.356,77	3.074.043,30	6.073.313,47
CHF	17.000.000,00	43.872,05	-47.438,74	91.310,79
GBP	455.000.000,00	16.207.901,04	20.208.742,72	-4.000.841,68
JPY	30.200.000.000,00	18.281.721,21	8.284.336,58	9.997.384,63
SEK	1.500.000.000,00	9.306.205,71	4.933.897,09	4.372.308,62
USD	695.000.000,00	11.092.060,30	-40.464.308,55	51.556.368,85
Summe		64.079.117,08	-4.010.727,60	68.089.844,68

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	36.500.000,00	-999.808,98	-1.175.572,12	175.763,14
CHF	73.000.000,00	-3.172.059,36	-4.062.866,63	890.807,27
GBP	142.000.000,00	-1.676.046,93	4.021.318,45	-5.697.365,38
JPY	-3.750.000.000,00	-151.384,82	-36.409,56	-114.975,26
USD	2.199.000.000,00	-153.365.527,05	-299.298.255,52	145.932.728,47
Summe		-159.364.827,14	-300.551.785,38	141.186.958,24

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2022 bis 30.9.2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller				–
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)				–
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren				–
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)				–
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	41.396,59		13.146.028,01	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	481.295,62		613.541,38	
7. Erträge aus Investmentanteilen			10.838.329,56	
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	65.529.097,29	95.606.394,13	112.810.134,33	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	118.187.995,66		304.562.099,49	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	84.680.097,96		249.603.617,43	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	–			–
Summe der Erträge				691.573.750,20
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				–112.811.642,30
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–19.705.444,27	–31.759.989,34		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–16.378.805,27	–59.090.259,07		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–667.470,84	–9.804.011,52		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) davon Vermietungskosten davon Steuer- und Rechtsberatungskosten	–5.674.791,49	–12.157.382,37		
		–7.882.765,99		
		–2.586.764,87		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–860.527,36		–860.527,36	
3. Inländische Steuern			–12.407.308,47	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–3.269.283,40		–15.672.198,03	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–42.978.428,69		–44.179.190,60	

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			- 137.554.267,36	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	- 5.026,82		- 5.138.859,64	
davon Kosten externe Bewerter		- 2.721.075,52		
davon sonstige Zinsen, insb. für Collaterals		- 2.006.033,50		
Summe der Aufwendungen			- 328.623.993,76	
III. Ordentlicher Nettoertrag				362.949.756,44
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			–	
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		30.194.449,71		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen			–	
davon aus Finanzinstrumenten			–	
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		64.079.117,08		
(davon in Fremdwährung)	64.079.117,08			
Zwischensumme			94.273.566,79	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			–	
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 17.015,81		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		- 7.467.622,92		
davon aus Finanzinstrumenten			–	
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		- 159.364.827,14		
(davon in Fremdwährung)	- 159.364.827,14			
Zwischensumme			- 166.849.465,87	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				- 72.575.899,08
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				421.686,30
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				290.795.543,66
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			564.707.942,55	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 562.323.739,70	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.384.202,85
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				293.179.746,51

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.

Die „Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ ergeben sich vor allem aus den Ausschüttungen.

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.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 118,9 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 18,7 Mio. entnommen, die mit 0,125 % 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 12,8 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 140,36 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 Kursen beim 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 Devisenkursschwankungen 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	402.617.710,03	1,47
1. Vortrag aus dem Vorjahr	111.822.166,37	0,41
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	290.795.543,66	1,06
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-129.103.418,01	-0,47
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-14.861.800,40	-0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-114.241.617,61	-0,42
Gesamtausschüttung am 14.12.2023	273.514.292,02	1,00

Bis zum 29.12.2023 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 1.10.2022 bis 30.9.2023

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		14.675.397.532,08
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-268.546.319,96 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		267.088.361,28
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	719.190.823,44	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-452.102.462,16	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-748.857,51
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-421.686,30	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-327.171,21	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-17.441.799,62
• davon bei Immobilien	-11.220.010,72	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-6.221.788,90	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ • davon nicht realisierte Verluste ⁷		293.179.746,51
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶	564.707.942,55	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷	-562.323.739,70	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		14.948.928.662,78

Fußnoten 1 bis 7 siehe unten und folgende Seite.

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 43 ff.

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

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

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für 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 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland plc	70.200.398,74
BNP Paribas S.A.	577.181.987,02
Deutsche Bank AG	1.418.606.580,72
DZ BANK AG	404.358.770,46
J.P. Morgan Securities plc	228.584.027,81
Landesbank Baden-Württemberg	283.051.344,92
Merrill Lynch International Bank Ltd.	364.362.843,04
Morgan Stanley & Co. International plc	393.114.937,40
NatWest Markets N.V.	103.921.872,46
Société Générale	398.367.550,99
UBS AG	148.036.116,39

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	5.610.000,00
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)	54,66
Umlaufende Anteile (Stück)	273.514.292

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	0,09 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	18.651.102,03
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	15,82 %
• davon für die Verwahrstelle	31,11 %
• davon für Dritte	53,07 %
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	6.595.802,36

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

Am 2.8.2022 ist das sogenannte Fondsstandortgesetz in Kraft getreten. Hierdurch wurden insbesondere Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) geändert, die sich auf die Allgemeinen Anlagebedingungen (AABen) sowie die Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Sondervermögens zum 1.11.2022 ausgewirkt haben.

Folgende wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen wurden vorgenommen:

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

Erleichterte Bedingungen gelten für die Gewährung von Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung

des jeweiligen Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist.

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

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

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

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

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	140,15 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	110,42 %

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

Name des Produkts: **Unilmmo: Europa** Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900A6YNTSD5044867

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

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

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja
 Nein

<p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __%</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 2,98% an nachhaltigen Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <p><input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</p>
---	--



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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung kann bei Investitionen in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften nicht bewertet werden. Sie kann sich jedoch unter anderem daran bemessen, ob und inwieweit die Verkäufer oder die Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung

ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung von Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung berücksichtigt.

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

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

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

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

- **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Erreichung der ökologischen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Alle Nachhaltigkeitsindikatoren bezogen sich nur auf den Anteil im Immobilienfonds, der zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale investiert wurde.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

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

SI-Check

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

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

Die SI-Check-Daten wurden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von

Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.

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

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

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

Berichtszeitraum	1.10.2022 bis 30.9.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen, wurden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die Gesellschaft zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

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

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

Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement konnte somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Dabei bestand die Vorgabe, dass das Gesamtportfolio im Bestand einen durchschnittlichen SI-Check Score von mindestens 2,5 erreicht.

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro m² und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 2°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf oder 2°C leistet oder nicht. Dies bedeutet beispielsweise, dass Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2030 nicht mehr als 67,3 kg CO₂ pro m² und Jahr emittieren dürfen (CRREM 2°C-Klimapfad; Stand 2022). Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-

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

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

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

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

Berichtszeitraum	1.10.2022 bis 30.9.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,04
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m ² /Jahr	51,28

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

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

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Fonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Fonds

befinden, prüfte und dokumentierte die Gesellschaft, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31.12.2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10% unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 m², die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiters wurden die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltziele "Anpassung an den Klimawandel", "nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen", "Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft", "Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung" sowie "Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme" gemäß Artikel 7.1 Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

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

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

Im Rahmen der Liquiditätsveranlagung des Immobilienfonds wird jedoch geprüft, dass der Immobilienfonds keine Wertpapiere von Unternehmen erwirbt, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder die gegen die Leitsätze der OECD für multinationale Unternehmen verstoßen.

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

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

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



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

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

Seit dem 1.7.2022 wurden im Rahmen der Anlagestrategie im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 1.7.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 35 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 15 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.10.2022 bis 30.9.2023

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
München, „CityQuartier Fünf Höfe“	Immobilien	4,61	Deutschland
San Francisco (Kalifornien), „555 Mission Street“	Immobilien	3,88	USA
Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	Immobilien	3,47	Frankreich
Chicago (Illinois), „111 South Wacker“	Immobilien	2,36	USA
Berlin, „Spandau Arcaden“	Immobilien	2,10	Deutschland
Seattle (Washington), „Amazon Phase VI“	Immobilien	2,10	USA
Amsterdam, „ITO“	Immobilien	2,03	Niederlande
New York City (New York), „140 Broadway“	Immobilien	1,98	USA
Boston (Massachusetts), „101 Seaport“	Immobilien	1,87	USA
Dublin 2, „4 Grand Canal Square“	Immobilien	1,77	Irland
Paris, „Central Seine“	Immobilien	1,69	Frankreich
Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	Immobilien	1,61	Deutschland
Dublin 2, „5 Hanover Quay“	Immobilien	1,60	Irland
London EC4R 3UB, „Watermark Place“	Immobilien	1,53	Großbritannien
Wien, „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“	Immobilien	1,48	Österreich

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



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

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

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

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

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

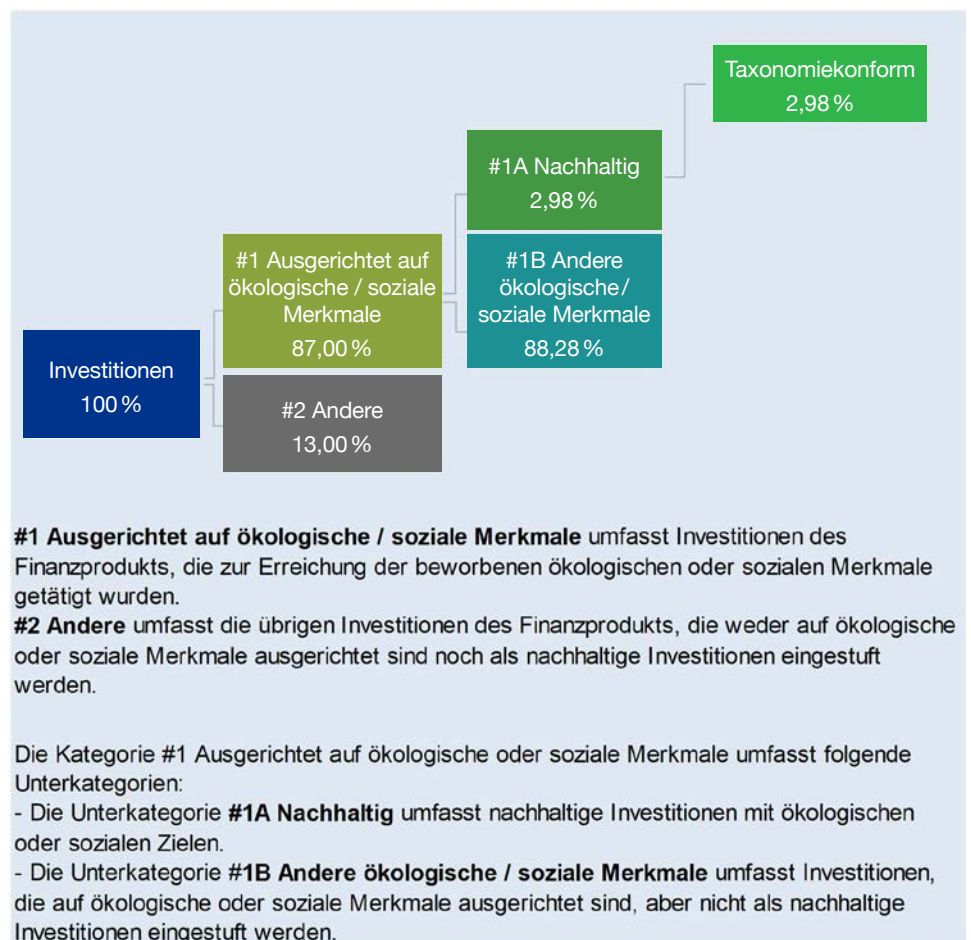
Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen (Nettofondsvermögen) und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen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

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

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

Die Kategorie „#1B Andere ökologische/ soziale Merkmale“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds (Bruttofondsvermögen), die keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisteten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.

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



Aufgrund der verschiedenen Berechnungslogiken (Nettofondsvermögen in #1 und #2 bzw. Bruttofondsvermögen in #1A und #1B) lassen sich die Kennzahlen nur bedingt miteinander vergleichen.

- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	87,00%
Finanzsektor	6,96%
Liquidität/ Kasse	6,04%

Im Rahmen der Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,01% der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung von Tankstellen bei zwei Logistikimmobilien.

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

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

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



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

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

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

Bei den Investitionen in diese Vermögensgegenstände handelte es sich jedoch in Teilen auch um Investitionen, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisteten.

Diese nachhaltigen Investitionen erfüllten die Anforderungen an die in der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung spezifizierten Kriterien.

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

Ja:

In fossiles Gas In Kernenergie

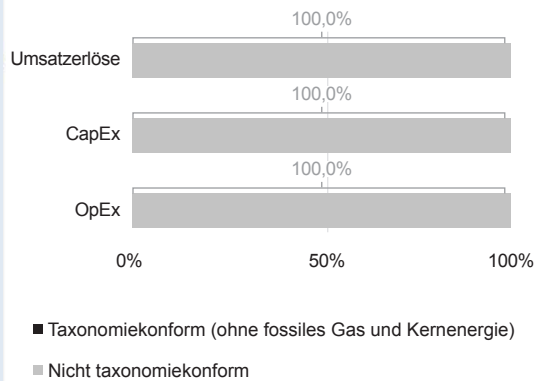
Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

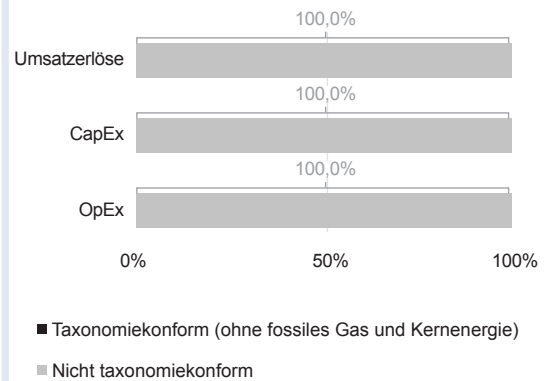
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen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

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

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



Diese Grafik gibt 0% der Gesamtinvestitionen wieder

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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 2,98% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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



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

Die Investitionen unter „#2 Andere“ umfassten alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände wurden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.

Die Investitionen unter „#2 Andere“ erfolgten unter anderem zur Liquiditätssteuerung sowie zur Einhaltung der gesetzlich festgelegten Mindestliquiditätsquote.



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

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

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 3,04 (siehe hierzu Abschnitt "Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung"). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

Neben dem SI-Check wurde darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung eingeflossen sind.

Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach der Deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA. Weiters wurde bei Ankauf geprüft, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorlag. Sofern in den angekauften Gebäuden noch kein Energy Performance Monitoring & Assessment implementiert war, wurden die Kosten für die Nachrüstung im Berichtszeitraum im Investitionsplan berücksichtigt. Es wurden keine Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) getätigt, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs den überwiegenden Teil der Investitionssumme bildeten (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 11 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Beauftragung von Energiemonitoring oder Modernisierungsfahrplänen.

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

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 35 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 15 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 40 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfads notwendig sind.

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

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

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für un-

ser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

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

Hamburg, 13. Dezember 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

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 16.12.2022.

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 31.12.2017 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 1 Nr. 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

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

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

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

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religions-

gemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 1.000 bei einzel- und EUR 2.000 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen.

Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte 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 so-

nannten „Günstigerprüfung“ angegeben werden. Hierbei berechnet das Finanzamt, ob der persönliche Steuersatz niedriger ist als der Abgeltungssatz von 25 %. Soweit der persönliche Steuersatz niedriger als 25 % ist, wendet das Finanzamt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an.

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: 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 31.12.2017 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 1.1.2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31.12.2017 fiktiv veräußert und zum 1.1.2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31.12.2017 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 1.1.2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31.12.2017 fiktiv veräußert und zum 1.1.2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31.12.2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31.12.2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und

dem 31.12.2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1.1.2009 angeschafft und nach dem 31.12.2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31.12.2017 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 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.

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 Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote 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.

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 Aus-

landsschwerpunkt handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
Einzelunternehmer	25%iger Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % 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		Kein Kapitalertragsteuerabzug
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 % 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		Kein Kapitalertragsteuerabzug
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für 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		

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.

Besteuerung in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung 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 im Jahr 2023 insgesamt maximal EUR 2.126 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Abs. 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.9.2023 endende

Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0617 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.

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31.12.2010 entgeltlich erworben wurden, so genanntes „Neuvermögen“.

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

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31.12.2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

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

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 24% (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23%).

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 30.9.2023 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (www.oekb.at) abgerufen werden.

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,241 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

Verwahrstelle

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Dr. Christoph Holzmann
Martin J. Brühl
Henrike Waldburg (seit 1.7.2023)
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2023)

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

Dipl.-Kaufmann Stefan Bröner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2023)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2023)

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

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2023)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2023)

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2023)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

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

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2023)

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2023)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2023)

Ankaufsbewerter / -innen

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
(bis 30.6.2023)

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2023)

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

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach
(bis 30.6.2023)

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

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

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
(bis 30.6.2023)

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

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

„Granite Park VII“, Plano



„Fountains of Boynton“, Boynton Beach



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Europa

„Urban Environment House“, Helsinki



„The Catalyst“, Sunnyvale



„TST Dortmund II, Gneisenauallee“, Dortmund



„5 Hanover Quay“, Dublin

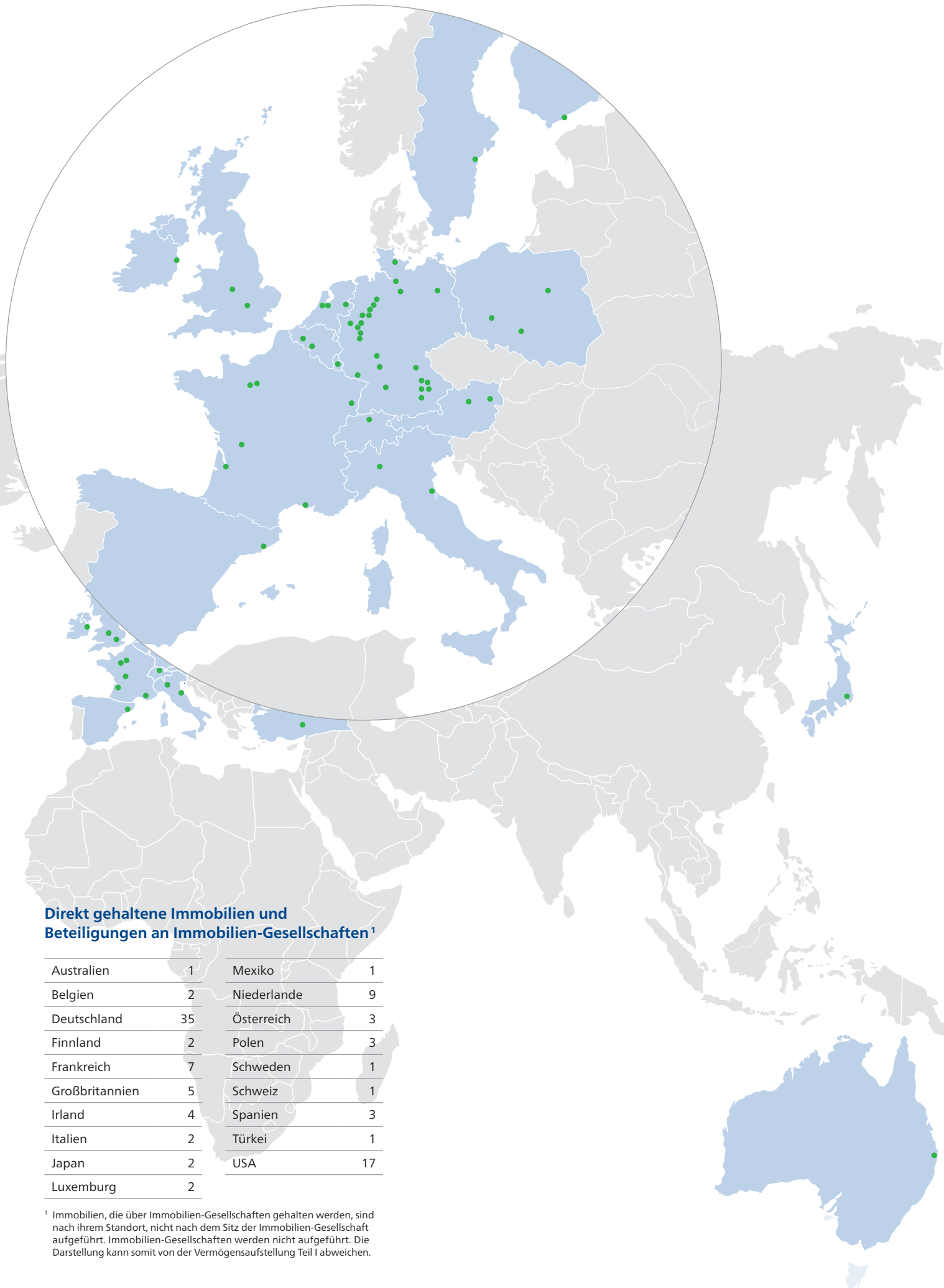


„The Copyright Building“, London



Wittevrouwen 1, Almere





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Australien	1	Mexiko	1
Belgien	2	Niederlande	9
Deutschland	35	Österreich	3
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	7	Schweden	1
Großbritannien	5	Schweiz	1
Irland	4	Spanien	3
Italien	2	Türkei	1
Japan	2	USA	17
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