

# Unimmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31.3.2024

## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum		31.3.2024		31.3.2023
Fondsvermögen (netto)	EUR	16.704,2 Mio.	EUR	16.510,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	14.651,1 Mio.	EUR	13.887,8 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	9.208,8 Mio.	EUR	8.882,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR	5.442,3 Mio.	EUR	5.005,6 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		63		61
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		33 <sup>3</sup>		33 <sup>4</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5</sup>	EUR	1.645,2 Mio.	EUR	1.797,5 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.722,5 Mio.	EUR	3.242,2 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.077,3 Mio.	EUR	1.444,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3,6 %		3,7 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		96,2 %		96,5 %
Ausgabepreis	EUR	101,40	EUR	100,60
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	96,57	EUR	95,81
<b>Renditekennzahlen<sup>6</sup></b>				
Bruttoertrag <sup>7</sup>		4,7 %		4,6 %
Nettoertrag <sup>7</sup>		3,4 %		3,3 %
Wertveränderungen <sup>7</sup>		0,6 %		2,2 %
Liquidität		3,5 %		-0,4 %
Anlageerfolg <sup>8</sup>		2,6 %		2,8 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>9</sup>		3		2
Verkäufe <sup>9</sup>		1 <sup>10</sup>		2 <sup>11</sup>
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	58,73 Mio.	EUR	896,61 Mio.
Gesamtkostenquote <sup>12</sup>		0,94 %		0,94 %
Ausschüttungsstichtag		13.6.2024		15.6.2023
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,90	EUR	1,70
Anlageerfolg je Anteil	EUR	2,46	EUR	2,63
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>8</sup>		2,5 % p. a.		2,6 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) <sup>13</sup>	EUR	0,7600	EUR	0,6800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KEST-pflichtig) <sup>13</sup>	EUR	0,1900	EUR	0,1700

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

<sup>2</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.

<sup>3</sup> Davon sieben Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die zwei Immobilien hält.

<sup>4</sup> Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die zwei Immobilien hält.

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

<sup>6</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2023 / 2024 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 14.

<sup>7</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>8</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>9</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 37.

Inklusive Gründungen / Auflösungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>10</sup> Anwachsung der Immobilien-Gesellschaft auf die Union Investment Real Estate GmbH.

<sup>11</sup> Bei einer der verkauften Immobilien verbleibt die Immobilien-Gesellschaft im Bestand des Sondervermögens.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Einzelheiten ab Seite 72 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

# Jahresbericht<sup>1</sup>

des Unilmmo: Deutschland zum 31. März 2024

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>
<b>II Jahresbericht</b>	<b>7</b>
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	13
1.6 Renditekennzahlen	14
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	16
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	20
1.9 Portfoliostruktur Kredite	21
1.10 Devisenkursicherung	21
1.11 Risikobericht	22
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	24
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	25
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	25
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	29
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	37
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	38
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	39
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	41
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	46
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	47
8 Anhang	49
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	69
<b>III Sonstiges</b>	<b>72</b>
1 Steuerliche Hinweise	72
2 Organe und Abschlussprüfer	79
3 Investitionsstandorte	82

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

Titelfoto: Bonn, Bundeskanzlerplatz 2, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“

Foto: HG Esch

<sup>1</sup> Zeitraum 1.4.2023–31.3.2024

# 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 %) <sup>1</sup>

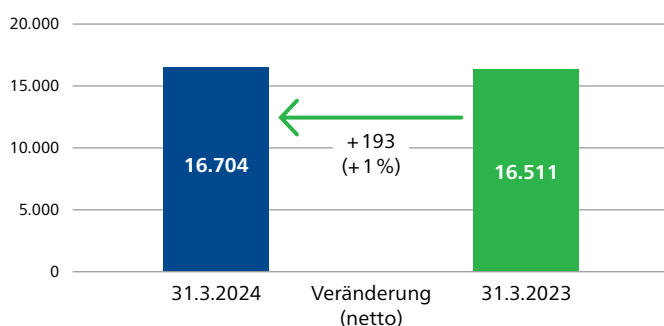
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2023 – 3 / 2024	2,6
4 / 2022 – 3 / 2023	2,8

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

## Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.722,5
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	16,3

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	90
Anzahl Ländermärkte (inkl. Deutschland)	14
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2023 / 2024 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt unser Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Ertragsituation des Fonds ist aufgrund der sehr guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung für das Gesamtjahr.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 / 2024 weist das Portfolio unseres für die Zukunft gut aufgestellten Fonds mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die europäischen Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt in Deutschland auf.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds im kommenden Geschäftshalbjahr weiterhin auf hohem Niveau gehalten 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, 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.

Es ist davon auszugehen, dass der Fonds aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades auch künftig eine gute Resilienz aufweisen wird. Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 / 2024 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Perspektiven für die Kapitalmärkte bleiben insgesamt aussichtsreich. Eine robuste US-Konjunktur sowie nachlassender Teuerungsdruck sorgen für ein günstiges Umfeld. Auf Jahressicht dürfte die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten um solide 2,7% wachsen. Neben wieder anziehenden Investitionen, u. a. unterstützt durch den Inflation Reduction

Act, sollte dort auch der private Verbrauch im weiteren Jahresverlauf 2024 das Wachstum ankurbeln. Im Euro-Raum dürfte sich die Konjunktur aufgrund des geringen Wachstums nur langsam erholen, angetrieben von steigenden Realeinkommen im Zuge der weiter sinkenden Inflation. Für Deutschland rechnen die Volkswirte von Union Investment in Summe mit einem Nullwachstum im Jahr 2024, während die Wirtschaft der Euro-Zone als Ganzes um 0,3 % wachsen dürfte.

Der Trend sinkender Inflationsraten dürfte weiter anhalten. Die einfachen Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung sind aber vorüber und der weitere Weg zurück zu den Inflationszielen der Notenbanken wird mühsamer, vor allem wegen der in vielen Volkswirtschaften engen Arbeitsmärkte. In den USA sollte der Preisauftrieb im Jahr 2024 auf 3,0 % zurückgehen, in der Euro-Zone mit 2,5 % ein Stück darunterliegen. Daher werden die US-Notenbank Fed und die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juni jeweils den Zinssenkungszyklus einläuten. In den USA erwarten die Volkswirte bis Jahresende Leitzinssenkungen um insgesamt 1,0 Prozentpunkte. Im Euro-Raum rechnen sie mit drei Zinssenkungen der EZB von jeweils 0,25 Prozentpunkten. Der für die Geldpolitik derzeit maßgebliche Einlagesatz dürfte somit zum Jahresende 2024 bei 3,25 % liegen.

Die Leitzinssenkungen dürften bei sicheren Staatsanleihen dazu führen, dass vor allem die Renditen kurzlaufender Papiere sinken. Bei den längeren Laufzeitenbändern wirken der bessere Wachstumsausblick und der hohe Refinanzierungsbedarf in den nächsten Jahren einem Rückgang jedoch teilweise entgegen. Bei zweijährigen US-Staatsanleihen wird unter starken Schwankungen ein Rückgang der Renditen bis zum Jahresende 2024 auf 3,75 % erwartet, während sie bei zehnjährigen Papieren nur auf lediglich 4,25 % sinken sollten. In der Euro-Zone kann per Ende des Jahres 2024 von einem Renditeniveau von 2,3 % bei zweijährigen und 2,5 % bei zehnjährigen Bundesanleihen ausgegangen werden. Bei Unternehmensanleihen guter Bonität sind die Renditeaufschläge bei einer guten fundamentalen Situation der Emittenten unverändert attraktiv.

### 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, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

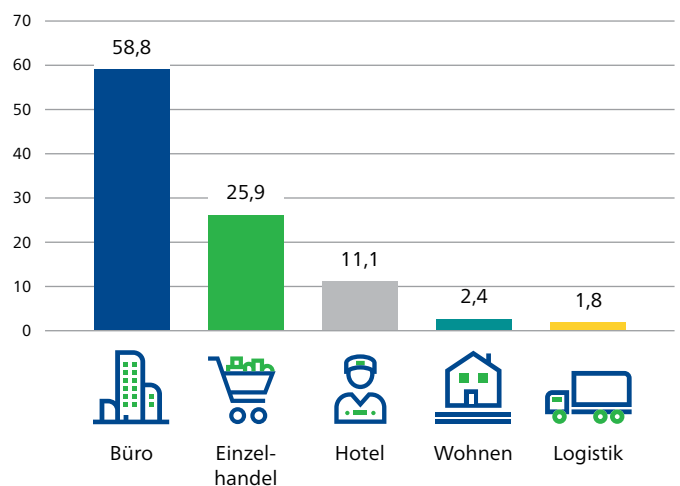
### Transaktionen<sup>1</sup> nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	2
Wohnen	1
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>363,8</b>

Verkäufe
Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

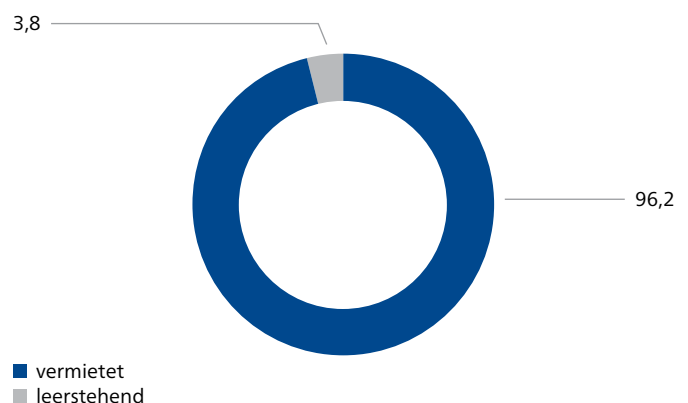
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

### Hauptnutzungsarten<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

### Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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 beim 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](http://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 Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

# II Jahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die hohen Zinsen und Preisanpassungen sorgten dafür, dass das Geschehen auf dem Immobilientransaktionsmarkt deutlich verhaltener ausfiel als in den Vorjahren. Aber es gibt auch positive Nachrichten: Die Mietpreise sind im Jahresverlauf 2023 in fast allen Nutzungsarten gestiegen, indexierte Gewerbemietverträge profitierten von den erhöhten Inflationsraten und die Leerstandsquoten lagen trotz aller Herausforderungen vielerorts noch deutlich unter den Werten während der Finanzmarktkrise.

#### Europäische Büromärkte

Während auf den europäischen Büromärkten mancherorts im Jahresverlauf von 2023 trotz des veränderten Zinsumfelds noch einige Büroflächen fertiggestellt wurden, verlängerten Mieter vielfach vor allem ihre bestehenden Mietverträge und expandierten nicht weiter. Vor diesem Hintergrund stieg die Leerstandsrate über die hier dargestellten Büromärkte in den zurückliegenden zwölf Monaten um 20 Basispunkte auf 9,2%. Nur Warschau entwickelte sich aufgrund einer erhöhten Flächennachfrage entgegen dem allgemeinen Trend. Trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit wurden mit Ausnahme Warschaus im Jahresvergleich auf allen dargestellten europäischen Büromärkten steigende Spitzenmieten registriert. Dies ist insbesondere auf einen deutlichen Nachfrageüberhang nach zentral gelegenen, hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zurückzuführen. Da diese Flächen nach wie vor nur sehr begrenzt verfügbar sind, stiegen die Spitzenmieten im Durchschnitt über die fünf gezeigten Immobilienhochburgen um 4,5%. In London wurde mit 7,7% das höchste Mietpreiswachstum beobachtet.

#### Deutsche Büromärkte

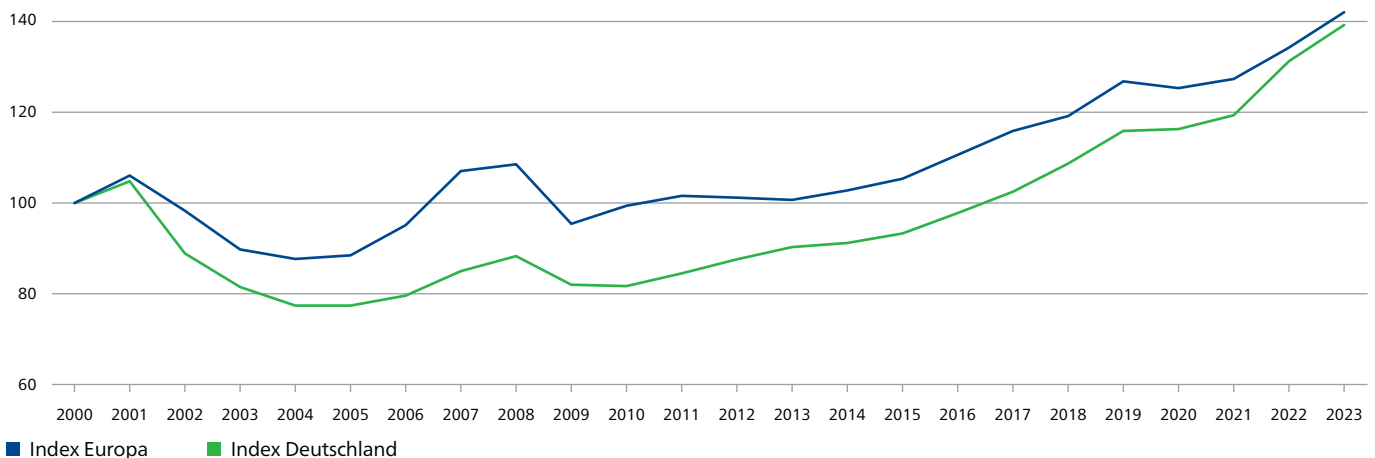
Im vierten Quartal 2023 ist die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München um 40 Basispunkte auf 6,8% gestiegen. Im Zwölf-Monats-Zeitraum betrug der Anstieg knapp 100 Basispunkte. Viele Unternehmen expandierten erst einmal nicht weiter, sondern verlängerten die Verträge für die bestehenden Mietflächen. Der Anstieg der Leerstandsquoten sollte aber im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Hochwertige, flexible Büroflächen in sehr guten Lagen, auf denen sich hybride Arbeitsplatzkonzepte umsetzen lassen, waren auch weiterhin knapp und begehrt. Daher stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten Bürostandorte im Jahresverlauf 2023 um durchschnittlich 5,5%. Außergewöhnlich hoch war der Anstieg in München, wo ein Mietpreiswachstum von rund 13,6% zu beobachten war.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

In Europa zeigten sich die Verbraucher aufgrund der hohen Inflationsraten teilweise immer noch etwas zurückhaltend. Allerdings zeichnete sich bei den Einzelhandelsspitzenmieten, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, eine Bodenbildung ab. Erste Märkte, wie beispielsweise London, Madrid oder Paris, zeigten bereits wieder Mietpreiswachstum. Im Jahr 2023 gaben nur die Spitzenmieten in Amsterdam etwas nach.

Die Zurückhaltung der deutschen Konsumenten war deutlich zu spüren. Zwar stiegen die Einzelhandelsumsätze nominal, die Margen der Händler waren jedoch oftmals

### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1</sup> für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

<sup>1</sup> Index-Basisjahr 2000.

geringer als in den Vorjahren. Daher sanken die Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg im Jahresverlauf, während sie sich in Berlin, München und Stuttgart stabil zeigten. Allerdings war auch auf dem deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt eine Bodenbildung im zweiten Halbjahr 2023 zu beobachten, da in diesem Zeitraum nur noch die Einzelhandelsmieten in Hamburg um 2,0% nachgaben.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die Übernachtungszahlen sind im Jahr 2023 auf allen europäischen Hotelmärkten deutlich gestiegen. Sowohl die touristische Nachfrage als auch das Messengeschäft entwickelten sich sehr erfreulich. Während die Belegungsquoten zwar vielerorts noch leicht unter dem Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise überall neue Spitzenniveaus. Die durchschnittlichen Zimmererlöse auf den großen Hotelmärkten Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien lagen somit zum Jahresende 2023 erstmals wieder oberhalb der Vergleichswerte aus dem Jahr 2019.

Im Jahr 2023 setzte sich die erfreuliche Entwicklung aus dem Vorjahr auf den deutschen Hotelmärkten weiter fort. Steigende Übernachtungszahlen führten an den fünf bedeutendsten Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München erneut zu verbesserten Hotelzimmerauslastungsraten. Die Zimmerpreise stiegen an allen Standorten auf neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die Zimmererlöse spürbar. Im Schnitt über die fünf Hotelmärkte lag der Zimmererlös zum Jahresende oberhalb des Niveaus von 2019.

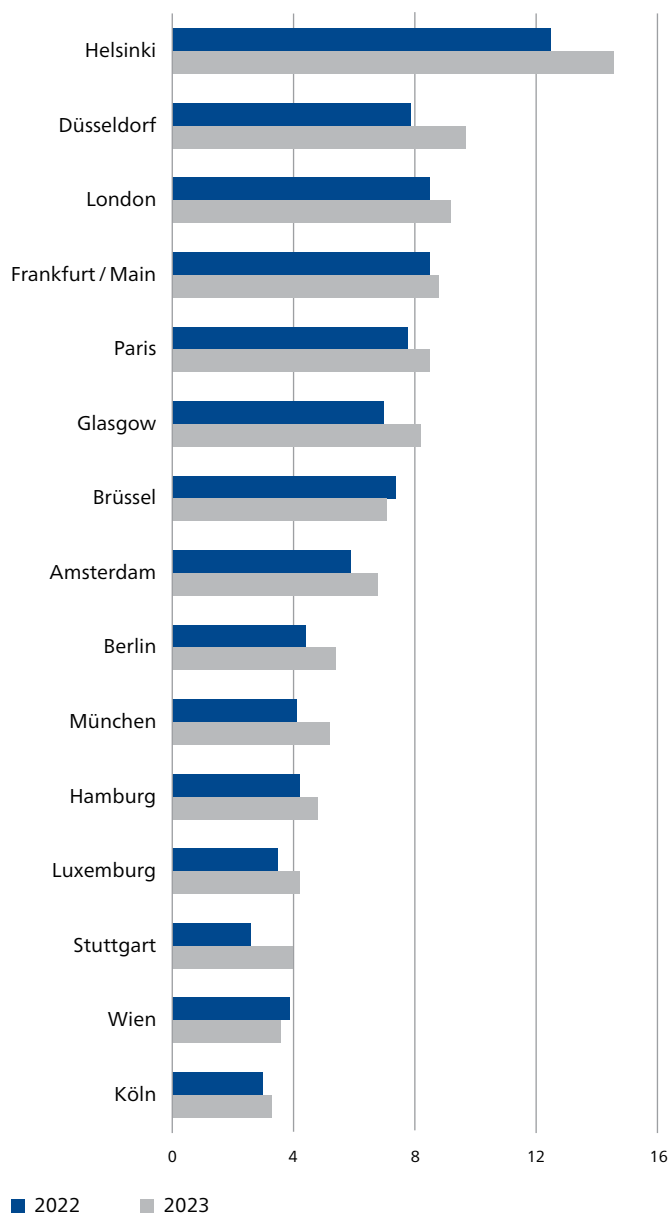
### Immobilien-Investitionsmärkte

Infolge der weltweiten geopolitischen Konflikte, der hohen Inflation sowie des veränderten Zinsumfeldes agierten Immobilien-Investoren auf den weltweiten Immobilien-Investmentmärkten bereits seit Mitte 2022 zurückhaltend. Vor diesem Hintergrund ließ sich auch im Jahresverlauf 2023 eine rückläufige Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im Jahr 2023 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 395,7 Mrd., womit das Ergebnis um 40,4% geringer ausfiel als im Vorjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 bei EUR 116,2 Mrd. Im Jahresvergleich ging es somit um 44,2% zurück.

In Deutschland wurden im Jahr 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 19,4 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 16,7% des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 48,8%.

### Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

### Ausblick

Vor dem Hintergrund der erwarteten Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 dürfte sich der Investmentmarkt wieder etwas beleben und die Zeit der Preisanpassung sollte zu Ende gehen. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen in den zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken wird.



## Geld- und Kapitalmarkt

Nachdem die zuvor aufgekommenen Zweifel an der Finanzmarktstabilität beseitigt waren, handelten Staatsanleihen aus Europa und den USA zu Beginn des Berichtszeitraums wieder in etwas engeren Bahnen. Ende Mai 2023 verunsicherte dann der Streit um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Kurzzeitig wurde sogar ein Zahlungsausfall für möglich erachtet, sodass die Renditen stiegen. Die Geldpolitik blieb aber das bestimmende Thema. Die Inflation befand sich in den USA und in Europa auf einem Abwärtstrend, sowohl bei der Gesamt- als auch bei der weniger schwankungsanfälligen Kernrate ohne die volatilen Nahrung- und Energiepreise. Nach den letzten Zinserhöhungen im dritten Quartal 2023 wuchs aufseiten der beiden Zentralbanken die Überzeugung, dass der Zinsanhebungszyklus zu seinem Ende gekommen ist. Somit konnten die Europäische Zentralbank (EZB) und die US-Notenbank Fed jeweils auf den letzten Sitzungen des Jahres 2023 entsprechende Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht stellen.

In den USA stellte sich die erwünschte „sanfte Landung“ der Konjunktur auch im zweiten Halbjahr 2023 nicht ein. Zudem verloren die Faktoren dafür an Kraft, da der sehr stabile Arbeitsmarkt den Rückgang beim Konsum, der durch das Auslaufen verschiedener Pandemieprogramme entstand, mehr als kompensierte. Im Euro-Raum hingegen bestätigte sich die erwartete Stagnation der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2023. Die strafferen Finanzierungsbedingungen lasteten auf der Investitionstätigkeit und der Welthandel lieferte ebenfalls kaum positive Impulse. Als Hauptgrund hierfür ist die wirtschaftliche Entwicklung in China zu nennen, die sich zuletzt auf schwachem Niveau stabilisiert hat, aber noch nicht wieder anzieht. Die Frühindikatoren für den Euro-Raum deuteten erst im März 2024 auf eine erste, zaghafte Verbesserung hin.

Das sich aufhellende Bild bei der Inflation und die daraus resultierende Hoffnung auf Leitzinssenkungen führten im Verlauf des vierten Quartals 2023 zu deutlich sinkenden Renditen bei sicheren Staatsanleihen. Parallel gingen auch die Risikoaufschläge bei Unternehmens- und Peripherieanleihen zurück. Folglich erwarteten die Marktteilnehmer Ende Dezember 2023 fünf Zinssenkungsschritte von der Fed und sogar sechs von der EZB für das Gesamtjahr 2024. Allerdings folgte schon in den ersten Monaten des Jahres 2024 eine deutliche Korrektur an den Rentenmärkten, die vor allem auf das Auspreisen der überzogenen Leitzinssenkungserwartungen zurückzuführen war. Es kam wieder zu einem kräftigen generellen Renditeanstieg, der auch durch nachgebende Risikoaufschläge von Unternehmens- und Peripherieanleihen nicht immer kompensiert werden konnte.

US-Staatsanleihen gaben im Laufe des Jahres 2023 zunächst über 4,0 % an Wert ab. Die Verluste konnten aber durch die einsetzende Zinssenkungsfantasie gegen Ende des Jahres ausgeglichen werden. So ist unterm Strich, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, ein Plus von 0,4 % zu verzeichnen. Europäische Papiere legten deutlicher zu. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index bleibt ein Wertzuwachs von 4,0 %. Anleihen aus den Peripherieländern entwickelten sich ebenfalls freundlicher. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von rückläufigen Risikoaufschlägen im gesamten Berichtszeitraum. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse innerhalb der Berichtssaison besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index konnten die Firmenbonds im Berichtszeitraum 6,7 % zulegen.

## 1.2 Portfoliostrategie

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

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von im Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Metropolregionen Kerneuropas. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird angestrebt, auch die Nutzungsarten Wohnen und Logistik in ausgewählten Ländermärkten weiter auszubauen. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien vor. Die Portfoliooptimierung erfolgt überdies durch gezielte Verkäufe in allen Nutzungsarten und Standorten.

Bei allen Immobilienakquisitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

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

### 1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 37) entnommen werden.

#### Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell sechs Immobilienentwicklungen im Bestand, drei in Deutschland und drei im europäischen Ausland. Die Projekte verteilen sich auf die Nutzungsarten Büro und Wohnen. So entsteht im Nordwesten Dublins (Irland), rund fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, das „8th Lock“, ein Ensemble aus fünf Wohngebäuden. Mit der Quartiersentwicklung „The Pulse“ entstehen an der Amsterdamer Südachse, dem wichtigsten Büromarkt der Niederlande, ein Büro- und ein Wohnturm sowie ein verbindender, gemischt genutzter Sockelbau. Die Büroentwicklung „2 Grand Parade“ in Dublin (Irland) ist weitestgehend fertiggestellt. Die Entwicklung umfasst die kreative Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes in Kombination mit einer attraktiven Erweiterung. In Stuttgart entstehen die beiden Bürogebäude „DOC I & DOC II“. Sie werden nach Fertigstellung die modernsten Bürogebäude im etablierten Teilmarkt Stuttgart-Degerloch sein. Bei der Projektentwicklung „DOC I“ handelt es sich um die Kernsanierung eines im Jahr 1989 erbauten Bürogebäudes, „DOC II“ ist ein Neubau. Auf Kölns Einkaufsstraße Nummer eins, der Schildergasse, entstehen mit dem Projekt „HERZOG“ bis Anfang 2025 auf sechs Geschossen modernste Büro- und Gewerbeflächen. Im Münchner Werksviertel, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145, entwickelt Union Investment in enger Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Hines das „LOVT Munich“ auf einem ehemaligen Industriegelände. Der Großteil des Gebäudeensembles, vormals als „Mediaworks Munich“ bekannt, wird einer umfassenden Revitalisierung unterzogen, die in verschiedenen Bauabschnitten zwischen 2026 bis 2029 fertiggestellt werden sollen. Im Berichtszeitraum starteten die Vorbereitungen für den zweiten Bauabschnitt mit der Bezeichnung „LOVT VIBE“. Neben der Entwicklung des ersten Bauabschnitts, des „LOVT VISION“ mit neuen Arbeitswelten, ist das „LOVT VIBE“ nun als moderner Büroneubau in Holz-Hybrid-Bauweise geplant.

#### Ankäufe

Mit dem Ankauf des Bürogebäudes „San Fedele“ im historischen Geschäftszentrum von Mailand (Italien) ist Union Investment in den italienischen Büroimmobilienmarkt eingestiegen. Die in unmittelbarer Nähe des Mailänder Doms, der Mailänder Scala und der Galleria Vittorio Emanuele II gelegene Immobilie ist an Zentralität kaum zu übertreffen. Das historische Gebäude aus dem Jahr 1872 wurde ursprünglich als Theater genutzt und nach seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg als Sitz einer Bank wieder aufgebaut. Es wurde vom Verkäufer vollumfänglich saniert und modernisiert. Zudem wurde die Wohnimmobilie „AMST“ in Amsterdam (Niederlande) Ende Juni 2023 fertiggestellt und ist im Berichtszeitraum in den Bestand des Unilmmo: Deutschland übergegangen. Union Investment hatte sie im Jahr 2020 im Status der Projektentwicklung erworben. Die 252 Wohneinheiten, von denen 80 Prozent im mittleren Mietsegment liegen, sind bereits vollständig vermietet. Des Weiteren ist im Berichtszeitraum das Grundstück des Anfang 2022 im Rahmen eines Forward Fundings erworbenen Geschäfts- und Bürohauses „HERZOG“ in der bekannten Kölner Einkaufsstraße Schildergasse in den Bestand des Fonds übergegangen.

#### Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

#### Vermietungssituation

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

#### Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m²
Hamburg, „MWZ Hausbruch“	56.945
Berlin, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	27.963
Lodz, „Manufaktura“	27.636
Wien, „Euro Plaza IV“	17.990
Amsterdam, „AMST“	16.437
Weitere Vermietungserfolge	183.705
<b>Gesamt</b>	<b>330.676</b>

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
<b>Ankäufe / Gründungen</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
Stuttgart, „Project Lighthouse“ <sup>2</sup>	Hotel	4/2021	—
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
Blackrock, „Newtown Gardens“ <sup>3</sup>	Wohnen	9/2022	Q4/2024
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

<sup>1</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>2</sup> Das Projekt „Project Lighthouse“ in Stuttgart wird rückabgewickelt.

<sup>3</sup> Projekt.

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I–II)
30	Köln, „HERZOG“	Büro	7/2023	49,3		Q1/2025	
44	Stuttgart, „DOC I & DOC II“	Büro	7/2022	264,1		DOC I: Q2/2024 DOC II: erfolgt	
53	Amsterdam, „The Pulse“	Büro	8/2021	306,0		Q4/2024	
70	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ (Bauteil A) – – „LOVT VIEW“ (Bauteil B) –	Büro	8/2021	369,1	49,40	Q3/2026 2029	I, II
85 a)	Dublin, „2 Grand Parade“	Büro	1/2020	85,2	100,00	Q2/2024	I
85 b)	Dublin, „8th Lock“	Wohnen	4/2021	172,0	100,00	Phase I: erfolgt Phase II: Q2/2024	I

<sup>1</sup> Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

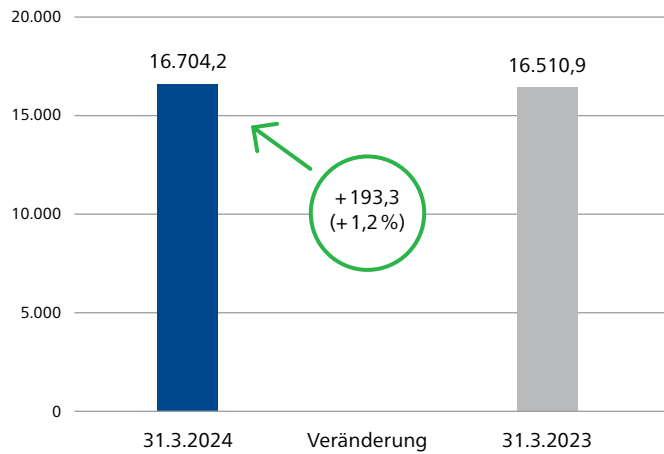
<sup>2</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen 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.

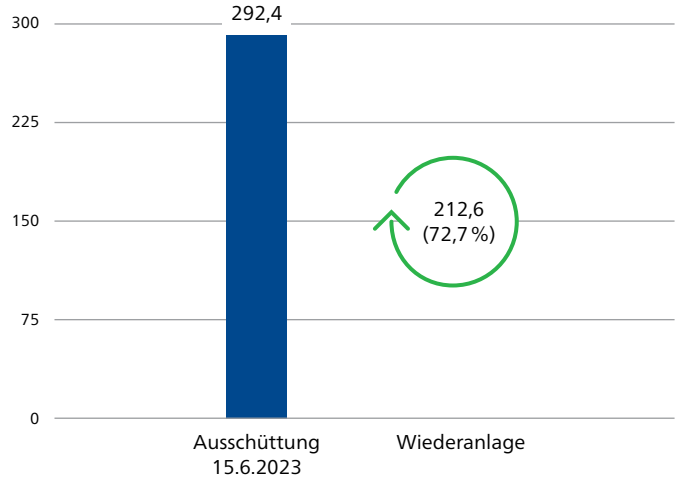
II Immobilien Branding für das gesamte Gebäudeensemble wurde in „LOVT Munich“ umbenannt und beinhaltet die Gebäude „LOVT VISION“ (Bauteil A), „LOVT VIEW“ (Bauteil B), „RF 360“ (Bauteil C) und „LOVT VIBE“ (Bauteil D).

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

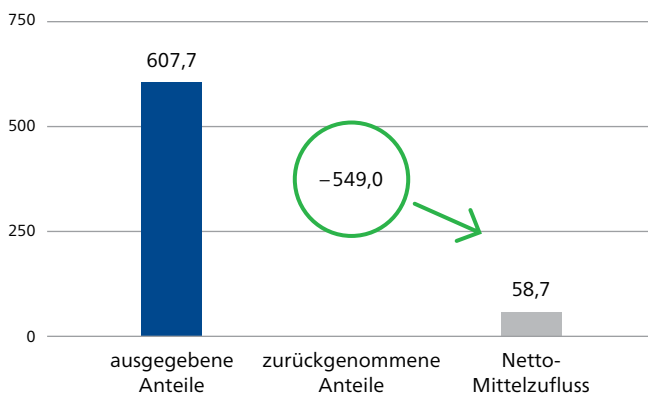
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



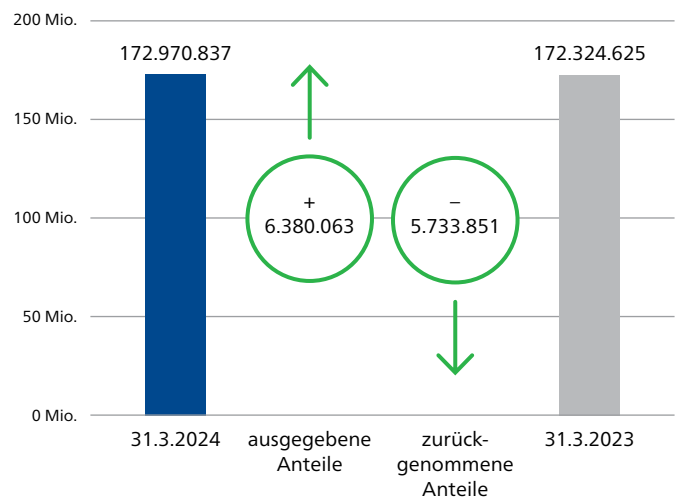
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



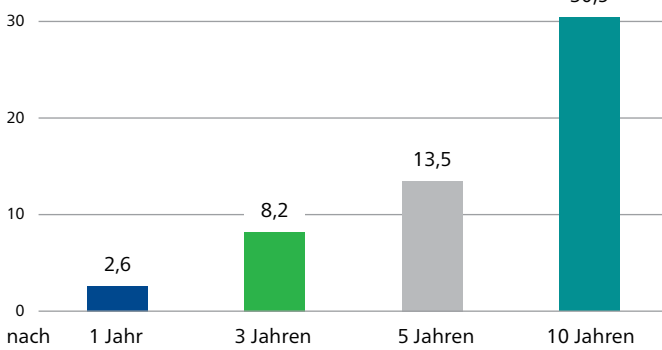
## 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

### Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

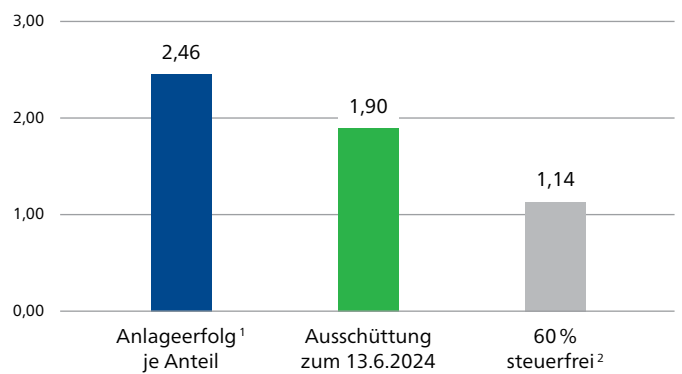
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	2,6
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	2,46
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,90
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,90
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	13.6.2024

### Wertentwicklung<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.867,98 %.

### Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

<sup>2</sup> Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

## 1.6 Renditekennzahlen

### Renditekennzahlen in %

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

### Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)<sup>1</sup>

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	6.331.584.910	—	873.084.961	621.957.139	153.469.913
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	2.177.339.354	307.302.631	729.540.722	213.525.861	251.368.109
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>8.508.924.264</b>	<b>307.302.631</b>	<b>1.602.625.682</b>	<b>835.483.000</b>	<b>404.838.022</b>
Liquidität	3.066.523.850	10.036.283	19.391.811	7.120.222	27.166.118
Kreditvolumen	-158.857.504	-54.081	—	-91.881.146	—
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>11.416.590.610</b>	<b>317.284.833</b>	<b>1.622.017.493</b>	<b>750.722.077</b>	<b>432.004.140</b>

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	433.113.272	583.313.537	6.606.222	9.003.129.954
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	—	—	1.105.352.483	4.784.429.159
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>433.113.272</b>	<b>583.313.537</b>	<b>1.111.958.705</b>	<b>13.787.559.114</b>
Liquidität	3.958.190	73.242	100.864.154	3.235.133.870
Kreditvolumen	-70.900.000	—	-83.276.045	-404.968.776
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>366.171.462</b>	<b>583.386.778</b>	<b>1.129.546.814</b>	<b>16.617.724.208</b>

<sup>1</sup> Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

## Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2024	2023	2022	2021
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,7	4,6	4,6	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-1,2	-1,0	-1,0
Nettoertrag	3,4	3,3	3,6	3,4
Wertveränderungen	0,6	2,2	1,8	0,3
Ertragsteuern	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1
Latente Steuern	-0,2	-0,4	-0,5	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5	4,9	4,6	3,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,6	5,0	4,7	3,3
Währungsänderung	-0,1	-0,2	0,0	-0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,5</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>	<b>3,3</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>1,7</b>

## Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 14) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2024. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 4,7% (Vorjahr: 4,6%). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,4% (Vorjahr: 3,3%).

Ertragsteuern und Bildungen von Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um -0,4 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,6 Prozentpunkte).

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von -0,1% (Vorjahr: -0,2%).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 3,5% (Vorjahr: 4,8%).

Die Liquiditätsrendite beträgt 3,5% (Vorjahr: -0,4%) und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Fondsrendite.

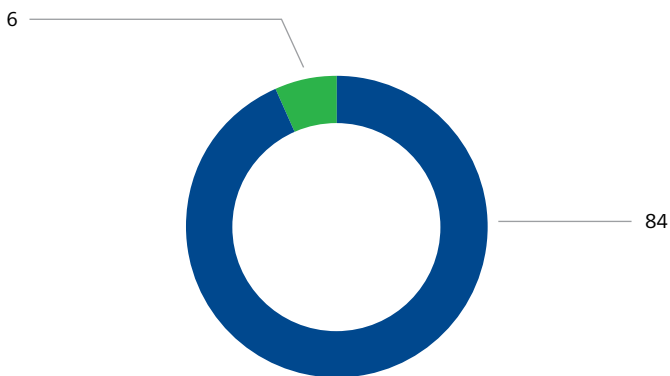
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,6% gegenüber einer Fondsrendite von 2,8% im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

## 1.7 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m <sup>2</sup> )	2.295.187
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	96,2

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



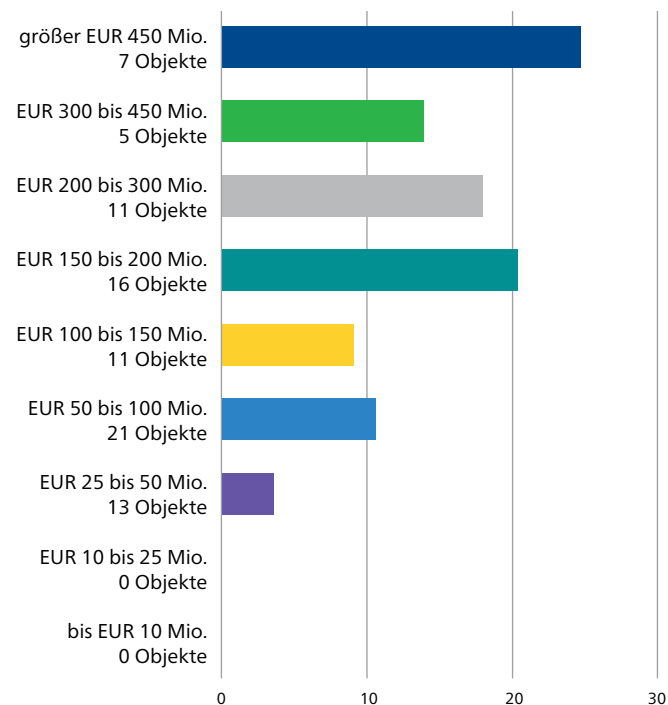
- Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

### Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	161,8
Durchschnittswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	5.922,0

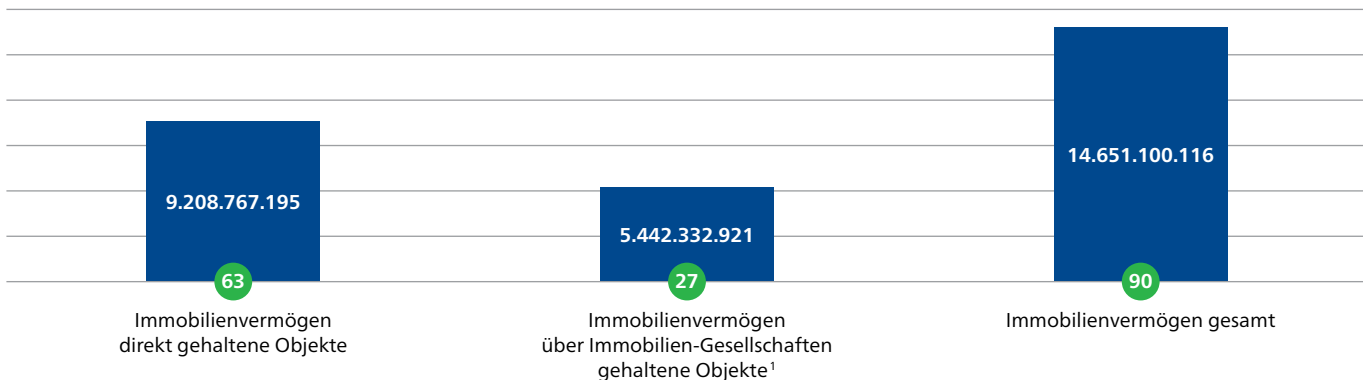
<sup>1</sup> Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

### Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen<sup>1</sup> (in %)



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

### Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte

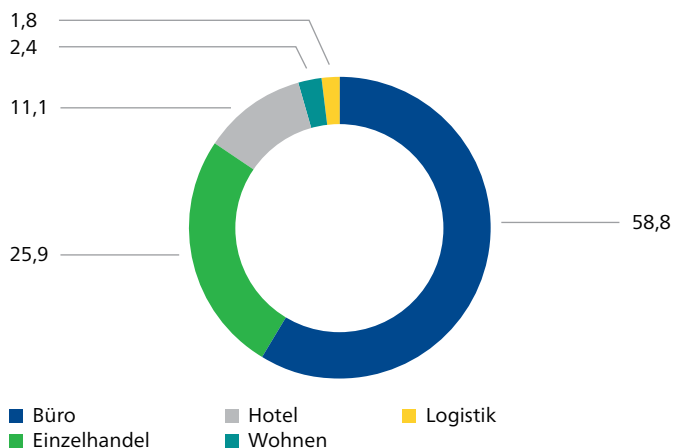


- in EUR
- Anzahl

<sup>1</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.



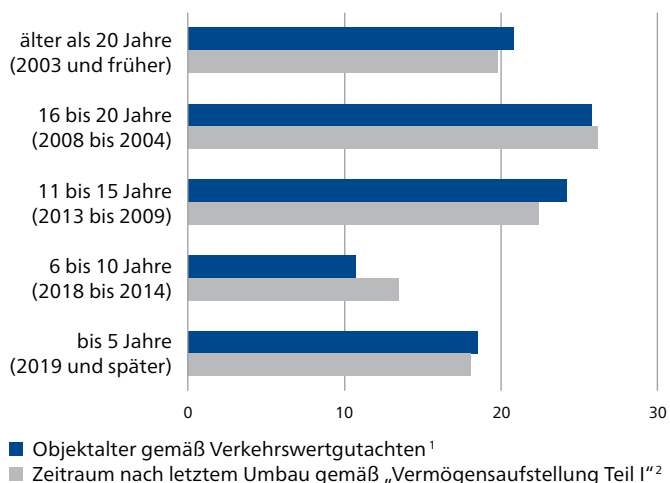
## Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung<sup>1</sup> (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.619,9 Mio.
Einzelhandel	3.794,6 Mio.
Hotel	1.625,3 Mio.
Wohnen	344,6 Mio.
Logistik	266,7 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>14.651,1 Mio.</b>

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

## Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

## Geografische Aufteilung der Verkehrswerte<sup>1</sup>

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.612,9	11,0
Hamburg	1.583,4	10,8
München	2.462,9	16,8
Rhein-Main	471,6	3,2
Rhein-Ruhr	770,1	5,3
Stuttgart	561,7	3,8
Sonstige deutsche Städte	712,7	4,9
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>8.175,3</b>	<b>55,8</b>
Belgien	71,4	0,5
Finnland	301,6	2,1
Frankreich	1.768,4	12,1
Großbritannien	869,5	5,9
Irland	437,7	3,0
Italien	209,4	1,4
Luxemburg	167,5	1,1
Niederlande	715,9	4,9
Österreich	240,3	1,6
Polen	623,8	4,3
Schweden	262,0	1,8
Spanien	225,8	1,5
Tschechien	582,5	4,0
<b>Ausland gesamt</b>	<b>6.475,8</b>	<b>44,2</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>14.651,1</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> 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:

#### Amsterdam, „5 Keizers“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch Umgliederung einer Fläche in Allgemeinfläche um 320 m<sup>2</sup>.

#### Kiel, „Quer PASSAGE“

Die Gesamtfläche verringerte sich aufgrund von neuer Flächenstrukturierung bei einem Mieter um 441 m<sup>2</sup>.

#### Lodz, „Manufaktura“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Hinzunahme der durch das Property Management mit neuem Managementvertrag genutzten Bürofläche um 945 m<sup>2</sup>.

#### München, „Prinzregentenplatz“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Anwendung des neuen Aufmaßes für das „Haus 9“ um 208 m<sup>2</sup>.

### Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten<sup>1</sup> (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	38,8	49,5	80,7	82,2	50,8	17,1	42,4	46,3
Handel / Gastronomie	31,4	25,3	4,5	1,5	6,8	68,4	41,4	29,4
Hotel	16,4	—	8,4	15,6	18,2	5,6	5,2	12,7
Kfz	4,9	0,7	2,0	0,5	3,2	1,3	5,2	4,0
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	5,4	2,0	0,6	0,1	1,2	0,7	1,1	3,3
Wohnen	1,2	21,7	2,7	—	17,3	—	—	1,9
Freizeit	0,6	—	—	—	—	5,9	0,3	0,7
Andere	1,3	0,7	1,0	0,1	2,5	1,0	4,4	1,7

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

<sup>2</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.

### Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben<sup>1</sup> und Vermietungsquoten<sup>2</sup> (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>								
Wohnen	3,8	29,1	7,5	—	0,0	—	—	8,5
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	3,2	1,5	14,7	31,2	11,3	21,4	24,2	5,0
Handel / Gastronomie	6,9	0,0	0,0	0,0	0,1	1,6	2,8	4,8
Kfz	3,7	3,0	9,5	25,4	0,0	10,9	4,7	4,5
Büro	3,4	2,9	7,4	1,2	3,9	8,3	0,9	3,8
Freizeit	0,0	—	—	—	—	4,5	0,0	2,2
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	5,2	1,4	0,0	1,2	0,0	0,0	3,7	3,7
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,0</b>	<b>92,4</b>	<b>93,4</b>	<b>98,8</b>	<b>97,8</b>	<b>96,9</b>	<b>97,7</b>	<b>96,2</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomiettertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

<sup>3</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.

## Restlaufzeit der Mietverträge<sup>1</sup> (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	17,6	0,4	0,0	1,9	0,2	0,0	0,5
2024	6,5	6,9	15,7	0,0	17,3	6,2	6,1	7,4
2025	12,8	4,8	19,2	5,0	0,3	16,2	11,6	12,5
2026	12,3	8,2	10,6	3,8	8,3	21,1	10,7	11,6
2027	9,3	2,1	21,9	2,1	5,2	16,7	11,6	10,9
2028	11,8	55,4	6,7	—	10,0	19,9	8,0	11,1
2029	5,4	2,8	3,9	8,4	1,2	7,4	6,3	5,5
2030	6,8	—	0,0	4,8	31,4	0,8	12,2	7,0
2031	7,6	—	0,1	0,5	—	1,6	0,3	4,3
2032	5,8	—	21,5	—	—	—	10,2	7,3
2033	2,0	2,3	—	4,7	3,3	3,9	9,1	3,3
2034+	19,6	—	—	70,6	21,1	5,9	13,9	18,6

<sup>1</sup> Jahresnettomietsertrag.

## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)<sup>1</sup>

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	8.175.327.009	301.600.000	1.768.400.000	869.544.870	437.730.189
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	387.547.886	12.412.465	74.821.061	44.978.974	20.895.755
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	168.270.050	6.150.000	22.000.000	2.976.708	7.000.000
Sonstige positive Wertveränderungen	100.683.080	1.905	1.172.548	39.547	143.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-146.594.574	-15.700.000	-12.600.000	-17.480.641	0
Sonstige negative Wertveränderungen	-29.287.528	-5.383.194	-2.313.280	-1.498.186	-727.506
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	21.675.476	-9.550.000	9.400.000	-14.503.933	7.000.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	71.395.552	-5.381.289	-1.140.733	-1.458.639	-584.506

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	715.912.495	623.750.000	1.758.835.553	14.651.100.116
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	29.690.617	43.346.683	96.636.236	710.329.677
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0	12.000.000	28.723.038	247.119.795
Sonstige positive Wertveränderungen	0	2.414.824	40.303.715	144.758.619
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-7.091.826	-4.750.000	-2.300.000	-206.517.041
Sonstige negative Wertveränderungen	0	0	-55.446	-39.265.139
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-7.091.826	7.250.000	26.423.038	40.602.754
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	0	2.414.824	40.248.269	105.493.480

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

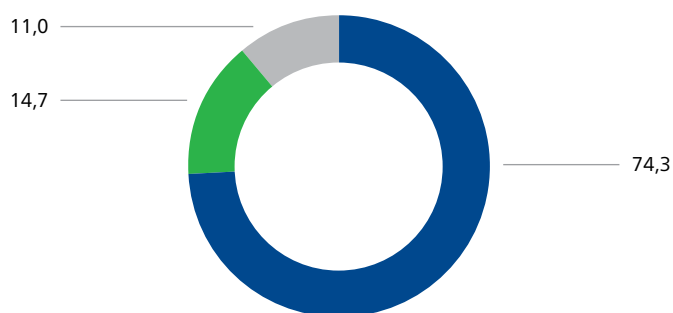
<sup>1</sup> Projekte anteilig Bautenstand.

## 1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2023 bis 31.3.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.722,5 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 16,3 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 16.704,2 Mio.

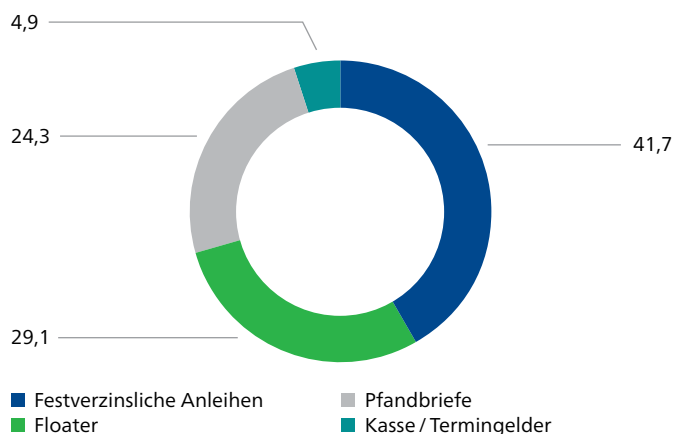
■ UIN-Fonds Nr. 554  
 ■ Termingelder  
 ■ Täglich fällige Gelder

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins <sup>2</sup>
Täglich fällige Gelder	299,0	—	2,70 %
Termingelder	399,1	—	4,24 %
UIN-Fonds Nr. 554	2.024,4	3,72 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.4.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>2</sup> Durchschnittlicher Zins seit 1.4.2023.

### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen  
 ■ Floater  
 ■ Pfandbriefe  
 ■ Kasse / Termingelder

## 1.9 Portfoliostruktur Kredite

### Gesamtübersicht Kredite<sup>1</sup> (in TEUR)

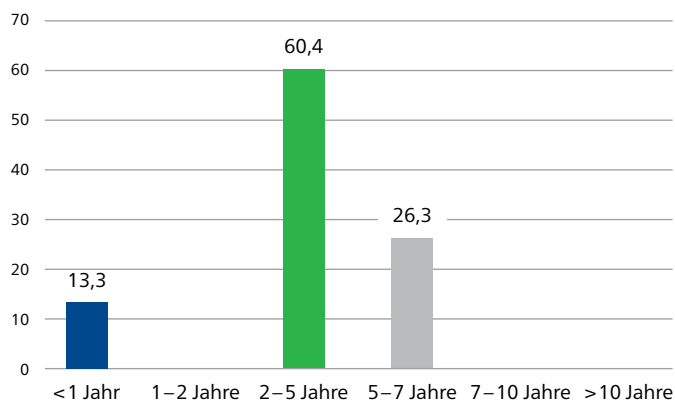
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	243.545	1,6
EUR-Kredite (Inland)	85.760	0,6
GBP-Kredite <sup>2</sup>	198.549	1,4
<b>Summe<sup>3</sup></b>	<b>527.854</b>	<b>3,6</b>

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

<sup>2</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 28.3.2024 bewertet.

<sup>3</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 177.510, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
GBP	-1.167,96	-0,01
PLN	34.747,48	0,21
SEK	1.777,12	0,01

## 1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

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

und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

### Währungsrisiken

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

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

### Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

### Operationelle Risiken

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

### **Liquiditätsrisiken**

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland 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 Stresstests 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. 554 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: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2024 Mio. EUR	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	9.210,5	8.882,2	8.083,9	7.242,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup>	4.391,7	3.935,3	3.816,9	3.260,5
Liquiditätsanlagen	2.722,5	3.242,2	2.965,6	3.098,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.329,7	1.303,9	1.289,7	1.201,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	950,2	852,8	798,1	675,5
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>16.704,2</b>	<b>16.510,9</b>	<b>15.358,0</b>	<b>14.127,4</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	173,0	172,3	162,8	151,8
Anteilwert (EUR)	96,57	95,81	94,33	93,09
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,90	1,70	1,15	1,15
Tag der Ausschüttung	13.6.2024	15.6.2023	15.6.2022	10.6.2021

<sup>1</sup> Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.



## 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 29–32)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	103.500.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	623.552.123,54	8.325.502.123,54		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	160.400.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	619.365.071,13		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>623.552.123,55</b>		<b>9.208.767.194,67</b>	<b>55,13</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b> (s. Seite 33–36)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	282.075.283,00	3.974.489.789,50		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	–	417.245.604,46		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>282.075.283,00</b>		<b>4.391.735.393,96</b>	<b>26,29</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 20, 38)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	92.452.082,70	698.127.165,66		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	2.024.398.286,73		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>92.452.082,70</b>		<b>2.722.525.452,39</b>	<b>16,30</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 39)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	25.690.467,02	128.187.362,20		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	93.417.109,80	812.090.401,53		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	1.248.508,41	10.873.249,49		

<b>A Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 39)				
4. Anschaffungsnebenkosten		127.790.510,71		
• bei Immobilien	106.640.112,85			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	21.150.397,86			
(davon in Fremdwährung)	13.125.639,18			
5. Andere		252.442.224,44		
(davon in Fremdwährung)	5.471.974,99			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>138.953.699,40</b>		<b>1.331.383.748,37</b>	<b>7,97</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>17.654.411.789,39</b>	<b>105,69</b>
<b>B Schulden</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 21, 39)				
1. Krediten		–234.689.078,04		
(davon in Fremdwährung)	–78.039.078,04			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–3.328.575,18		
(davon in Fremdwährung)	–233.174,40			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–123.209.472,66		
(davon in Fremdwährung)	–34.957.238,86			
4. anderen Gründen		–92.281.785,57		
(davon in Fremdwährung)	–2.601.383,19			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–115.830.874,49</b>		<b>–453.508.911,45</b>	<b>–2,72</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (s. Seite 40)			–496.703.453,55	
(davon in Fremdwährung)	–			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>4.644.661,96</b>		<b>–496.703.453,55</b>	<b>–2,97</b>
<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–950.212.365,00</b>	<b>–5,69</b>
<b>C Fondsvermögen (netto)</b>			<b>16.704.199.424,39</b>	<b>100,00</b>

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 28.3.2024.

#### Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 28.3.2024<sup>1</sup>

Britisches Pfund	GBP 0,8547	Schwedische Krone	SEK 11,5466
Polnischer Zloty	PLN 4,3059		

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

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

### Immobilien

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

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

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich vor allem durch die Wertfortschreibungen und die Gründung einer neuen Immobilien-Gesellschaft. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 37 bzw. Seite 29 ff.

### Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.125,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 439,3 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 80,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.077,3 Mio. und entspricht damit 6,5 % des Fondsvermögens (netto).

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

### Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ erhöhte sich durch den Anstieg der anderen sonstigen Vermögensgegenständen sowie dem Anstieg der Anschaffungsnebenkosten.

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 21 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 Garantteeinhalten.

Der Anstieg der „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungen aus Versicherungsschäden des „City-Quartier DomAquaree“.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 21 zu entnehmen.

## Rückstellungen

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

### 3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1)</sup>	Art der Nutzung <sup>2)</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teiligenumsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4)</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5)</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6,7)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6)</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6)</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>8)</sup>		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8)</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	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 %				
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																								
<b>Deutschland</b>																																								
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G	B (65), H/G, H, K, I, A, F	8/2012	1998	3.491	21.681	21.681	–	■	■					■	–	3,4	4,8	6,75	5,60	5.430	1.322	–	–	–	6.420	6.652	6.594 6.413	44,0 44,0	175.000 172.000	173.500	173.500.000,00	1,04	1				
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	G	H	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	46,5 45,5	221.000 216.000	218.500	218.500.000,00	1,31	2				
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G	H (42), B (31), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■					■	–	1,0	8,8	–	–	–	–	–	–	21.883	17.958	21.332 21.119	56,0 56,0	475.000 467.000	471.000	471.000.000,00	2,82	3					
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	G	H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	–	■	■						–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	52,0 52,0	26.800 26.000	26.400	26.400.000,00	0,16	4					
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	G	H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	–	■	■					■	–	0,0	–	7,61	7,25	6.153	1.457	767	1.086	2	–	–	–	45,0 45,0	114.000 114.000	114.000	114.000.000,00	0,68	5				
6	10243	Berlin, Mühlentstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G	B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	–	■	■					■	–	0,0	–	5,53	6,30	4.467	1.067	416	–	–	–	–	59,0 59,0	183.000 184.000	183.500	183.500.000,00	1,10	6					
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	G	B (89), K, I	3/2019	2023	5.864	33.852	33.852	–	■	■						–	1,2	9,9	19,15	13,19	14.272	4.878	964	17.806	4	6.855	9.854	9.969 9.989	69,8 69,8	234.000 240.000	237.000	237.000.000,00	1,42	7				
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	G	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	–	■	■					■	–	0,0	–	5,22	7,62	3.517	1.700	528	176	1	–	–	–	41,0 41,0	110.000 110.000	110.000	110.000.000,00	0,66	8				
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G	H/G (91), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.896	17.896	–	■	■						–	13,4	2,7	5,62	8,29	4.436	1.183	559	1.537	3	3.243	3.271	3.732 3.532	41,0 41,0	43.900 41.100	42.500	42.500.000,00	0,25	9				
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	G	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	–	■	■						–	0,8	–	2,34	6,52	1.764	579	137	–	–	–	–	–	45,0 45,0	43.800 42.500	43.150	43.150.000,00	0,26	10				
11	40474	Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“	G	B (88), K, A, I	12/2022	2022	8.722	27.678	27.678	–	■	■						–	0,0	–	19,10	7,82	15.965	3.140	849	18.220	9	–	–	–	68,8 68,8	234.000 230.000	232.000	232.000.000,00	1,39	11				
12	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G	B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2003	2.987	12.564	12.564	–	■	■						–	8,2	5,0	2,25	5,03	1.659	593	–	–	2.799	3.038	2.861 2.789	49,0 49,0	49.400 51.700	50.550	50.550.000,00	0,30	12					
13	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	G	B (80), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	–	■	■						–	24,8	5,0	3,41	6,32	2.713	701	–	–	1.752	1.905	3.092 3.383	56,0 56,0	52.000 54.300	53.150	53.150.000,00	0,32	13					
14	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ESI“	G	H/G (58), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.930	22.930	–	■	■						–	0,7	3,0	5,74	6,77	4.335	1.409	575	527	1	6.302	6.102	5.714 5.725	48,0 48,0	91.700 89.400	90.550	90.550.000,00	0,54	14				
15	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G	H (93), K, A	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	–	■	■					■	–	0,0	–	2,03	4,61	490	1.544	–	–	–	–	–	–	51,0 51,0	55.800 55.300	55.550	55.550.000,00	0,33	15				
16	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	–	■	■						–	0,0	–	2,40	5,89	1.722	679	–	–	–	–	–	–	48,0 48,0	55.200 53.200	54.200	54.200.000,00	0,32	16				
17	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meißberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G	B (85), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/ 1993	6.505	30.391	30.072	319	■	■						–	7,8	5,3	–	–	–	–	–	–	–	6.592	7.021	7.659 7.663	50,0 50,0	175.000 175.000	175.000	175.000.000,00	1,05	17				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mietträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>8</sup>		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	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		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																							
<b>Deutschland</b>																																							
18	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	G	B (69), H, K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	–	■	■					■	38,7	3,1	8,4	–	–	–	–	–	–	–	18.892	18.801	18.004 17.801	58,0 58,0	428.000 419.000	423.500	423.500.000,00	2,54	18			
19	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	G	H (95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	–	■	■					■	–	0,0	–	3,95	7,46	2.460	1.494	395	2.240	6	–	–	–	55,5 55,5	56.300 56.600	56.450	56.450.000,00	0,34	19			
20	20457	Hamburg, Ericusspitze 2–4, „Ericus-Contor“	G	B (87), K, H/G, I, A	6/2020	2012	4.714	18.958	18.958	–	■	■					■	–	12,9	2,8	10,49	5,83	8.279	2.208	1.049	6.470	6	5.758	4.734	6.329 6.391	58,0 58,0	163.000 165.000	164.000	164.000.000,00	0,98	20			
21	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	G	H/G (67), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.626	28.440	5.186	■	■					–	4,8	3,3	9,72	5,81	7.672	2.052	–	–	–	10.573	10.060	11.143 11.170	36,0 36,0	179.000 180.000	179.500	179.500.000,00	1,07	21				
22	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“	G	B (69), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	–	■	■					■	–	1,6	5,3	4,47	6,00	3.517	958	–	–	–	4.759	4.685	4.141 4.575	57,0 57,0	103.000 104.000	103.500	103.500.000,00	0,62	22			
23	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	G	H/G (78), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.626	11.626	–	■	■					–	0,2	6,8	3,67	6,09	2.825	844	–	–	–	3.149	2.974	3.253 3.253	44,0 44,0	63.800 61.900	62.850	62.850.000,00	0,38	23				
24	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	G	I (82), B	7/2012	2004/2006/ 2011	92.538	56.945	56.945	–	■	■					–	0,0	–	4,01	7,19	2.571	1.434	–	–	–	–	–	–	–	33,0 33,0	81.500 80.800	81.150	81.150.000,00	0,49	24			
25	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarree“	G	H/G (77), F, K, B, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.022	40.022	–	■	■	■				–	3,5	4,1	–	–	–	–	–	–	–	–	11.533	10.552	11.636 11.565	41,0 41,0	181.000 181.000	181.000	181.000.000,00	1,08	25			
26	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	G	I (89), B, A	12/2014	1992/ 2013–2014	106.666	63.873	63.873	–	■	■					■	–	0,0	–	3,97	7,12	2.555	1.419	400	266	1	–	–	–	35,0 35,0	76.700 74.400	75.550	75.550.000,00	0,45	26			
27	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	G	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	–	■	■					–	100,0	0,0	2,93	7,12	2.314	618	375	94	1	208	–	–	–	–	26.700 26.700	26.700	26.700.000,00	0,16	27			
28	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	G	H/G (92), B, I, A	7/2014	1972/2009/ 2014	941	23.337	23.337	–	■	■					–	1,2	6,7	12,63	7,33	7.613	5.020	1.282	320	1	9.128	9.017	8.863 9.070	56,0 56,0	174.000 176.000	175.000	175.000.000,00	1,05	28				
29	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	G	H/G (80), K, I, W, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.119	43.416	38.604	4.812	■	■					–	9,5	3,2	7,48	4,14	5.367	2.114	–	–	–	10.363	10.815	11.614 11.573	31,0 31,0	161.000 174.000	167.500	167.500.000,00	1,00	29				
30	50667	Köln, Herzogstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, Perlenpfuhl 39, Schildergasse 56–58, „HERZOG“	B	■	–	7/2023	–	–	–	–	■	■					–	–	–	1,31	2,05	–	1.307	76	1.231	9	–	–	–	–	–	–	49.277	49.276.500,00	0,29	30			
31	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gg	B (83), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■					■	–	0,1	1,7	5,97	7,60	4.060	1.905	594	693	2	4.950	4.838	4.947 4.947	61,0 61,0	105.000 105.000	105.000	105.000.000,00	0,63	31			
32	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	G	B (93), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	–	■	■					■	–	3,7	5,0	5,00	4,76	3.750	1.245	–	–	–	8.620	8.533	9.324 9.327	55,0 55,0	245.000 240.000	242.500	242.500.000,00	1,45	32			
33	81541	München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“	G	B (86), K, H/G, A, I	3/2021	2020/2021	9.131	32.153	32.153	–	■	■					–	7,9	7,2	13,65	4,15	9.622	4.030	1.365	9.473	7	10.187	10.008	10.679 10.748	67,0 67,0	306.000 309.000	307.500	307.500.000,00	1,84	33				
34	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	G	B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.344	37.344	–	■	■					■	–	2,9	3,7	7,50	5,61	4.798	2.699	922	157	1	9.343	9.070	9.463 9.614	60,0 60,0	223.000 228.000	225.500	225.500.000,00	1,35	34			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	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		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																						
<b>Deutschland</b>																																						
35	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	G	B (90), K, I, H/G, A	12/2011 7/2012	1967/2011 1978/2012	8.324	20.833	20.833	–	■							–	0,7	1,4	5,19	5,03	3.753	1.437	–	–	–	5.809	6.258	7.082 7.063	58,0 58,0	175.000 174.000	174.500	174.500.000,00	1,04	35		
36	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	G	B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.701	19.012	689	■	■						–	0,7	4,0	6,83	4,65	5.168	1.667	627	–	–	9.787	9.563	9.978 9.565	43,0 43,0	240.000 238.000	239.000	239.000.000,00	1,43	36		
37	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	G	H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	–	■	■					■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	45,0 40,0	161.000 172.000	166.500	166.500.000,00	1,00	37		
38	81667	München, Rosenheimer Straße 112–114	G	B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	–	■						■	–	0,0	–	4,13	6,76	2.346	1.787	414	2.210	5	–	–	–	65,5 65,5	75.800 73.900	74.850	74.850.000,00	0,45	38		
39	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	G	B (92), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	–	■	■	■					–	0,0	4,7	1,67	5,11	1.281	391	–	–	–	2.450	2.531	2.478 2.478	46,8 46,8	65.400 65.800	65.600	65.600.000,00	0,39	39		
40	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	G	H/G (92), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■						–	0,0	1,6	2,39	6,04	1.509	880	–	–	–	2.184	2.242	1.733 1.659	55,0 65,0	40.500 39.600	40.050	40.050.000,00	0,24	40		
41	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	G	H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	–	■							–	0,0	1,7	1,77	5,31	1.266	506	–	–	–	2.004	1.987	1.929 1.739	45,0 45,0	33.600 32.600	33.100	33.100.000,00	0,20	41		
42	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	G	H/G (47), B, A, F, I	10/2014	1846/ 1948–1949/ 2008–2011	2.456	7.416	7.416	–	■	■						–	0,5	5,8	2,12	6,57	1.690	428	214	107	1	1.733	1.880	1.914 1.977	40,0 40,0	35.600 37.600	36.600	36.600.000,00	0,22	42		
43	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	G	B (68), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.826	25.826	–	■	■					■	–	8,5	4,3	10,00	7,18	6.900	3.096	690	–	–	8.649	7.647	7.823 8.202	59,0 59,0	170.000 171.000	170.500	170.500.000,00	1,02	43		
44	70597	Stuttgart, Löffelstraße 38, 40, „DOC I & DOC II“	B	■	7/2022	1989	21.724	–	–	–	■	■						–	–	–	5,69	2,15	0	5.688	550	4.967	10	–	–	–	–	–	264.076	264.076.076,47	1,58	44		
45	89073	Ulm, Bahnhofstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	G	H/G (86), B, K	2/2013	1958/ 1977/1981/ 2000/2001	1.736	9.901	9.901	–	■	■						–	0,0	–	2,65	6,57	2.102	548	–	–	–	–	–	–	47,0 47,0	39.800 40.700	40.250	40.250.000,00	0,24	45		
<b>Frankreich</b>																																						
46	92400	Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	G	H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	–	■	■						–	0,0	–	5,80	4,75	1.680	4.121	583	631	2	–	–	–	51,3 51,3	108.000 110.000	109.000	109.000.000,00	0,65	46		
47	59800	Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d’Ur, „EKLA Business“	Gg	B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	–	■	■						–	5,7	3,4	2,27	4,90	780	1.489	–	–	–	3.435	3.482	3.327 3.282	65,3 65,3	55.400 55.400	55.400	55.400.000,00	0,33	47		
48	75008	Paris, 59, Boulevard Haussmann, „Haussmann“	G	B	9/2021	1927	1.715	10.813	10.813	–	■	■						–	0,0	–	9,89	4,18	7.239	2.649	989	8.240	7	–	–	–	42,8 47,8	209.000 212.000	210.500	210.500.000,00	1,26	48		
49	75008	Paris, 17, rue d’Amsterdam, 43 / 51, rue de Londres, „Grand Central“	G	B (95), H/G, A	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	–	■	■					■	–	0,0	–	13,09	3,78	4.843	8.244	1.498	4.132	3	–	–	–	66,0 66,0	429.000 423.000	426.000	426.000.000,00	2,55	49		
50	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	G	B (86), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	–	■	■						–	0,0	–	4,73	2,49	2.637	2.090	473	2.325	4	–	–	–	64,0 64,0	181.000 177.000	179.000	179.000.000,00	1,07	50		
<b>Irland</b>																																						
51		Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	G	B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	–	■	■					■	–	0,0	–	5,93	4,35	1.157	4.776	664	885	2	–	–	–	63,3 63,3	180.000 181.000	180.500	180.500.000,00	1,08	51		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mietträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>8</sup>		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %	
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																						
<b>Niederlande</b>																																						
52	1097 HL	Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“	W	W (70), H/G, K	6/2023	2023	6.928	22.265	6.056	16.209	■	■						–	0,0	3,5	4,00	1,53	102	3.901	294	3.709	9	3.216	5.232	5.126	69,3	104.000	103.500	103.500.000,00	0,62	52		
53	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“	B	■	8/2021	–	4.186	–	–	–	■	■	■					–	–	–	2,78	1,52	42	2.737	278	2.295	7	–	–	–	–	–	306.012	306.012.494,66	1,83	53		
54	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“	G	B (92), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.894	14.894	–	■	■						54,7	7,3	3,9	10,35	7,30	8.651	1.697	1.043	5.026	4	4.780	5.202	5.395	55,0	129.000	129.500	129.500.000,00	0,78	54		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																						
<b>Großbritannien</b>																																						
55		Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	G	H	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	–	■	■						■	–	0,0	28,7	3,44	4,92	141	3.301	420	2.091	5	4.193	4.310	4.438	58,5	83.304	83.421	83.363	83.362.583,36	0,50	55
56		Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	G	B (83), H/G, K, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	–	■	■						■	–	11,2	2,2	4,30	6,12	2.836	1.459	113	–	3.778	3.925	4.567	56,0	71.721	69.966	70.844	70.843.570,84	0,42	56	
57		London EC1A 4AB, 160 Aldersgate Street	G	B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	–	■	■						■	–	0,0	–	14,55	7,10	10.251	4.302	1.672	5.241	3	–	–	–	63,0	245.700	242.190	243.945	243.945.243,95	1,46	57
58		London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde by Staycity Aldgate East London“	G	H	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	–	■	■						■	–	0,0	–	5,23	8,61	3.088	2.139	543	3.940	7	–	–	–	57,8	57.798	58.383	58.091	58.090.558,08	0,35	58
59		London EC2M 7EB, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	G	B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	–	■	■						■	–	0,0	6,2	–	–	–	–	–	–	4.978	7.950	9.005	49,3	166.140	168.480	167.310	167.310.167,31	1,00	59	
<b>Polen</b>																																						
60	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	G	B (80), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.348	16.348	–	■	■	■					■	–	8,6	1,7	1,32	2,78	33	1.292	–	–	–	2.745	3.290	2.802	61,0	34.300	36.700	35.500	35.500.000,00	0,21	60
61	50–056	Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	G	B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	–	■	■	■					■	–	8,3	2,0	1,96	2,81	37	1.919	1	–	–	4.141	4.427	3.994	61,0	48.500	50.200	49.350	49.350.000,00	0,30	61
62	91–002	Lodz, ul. Drownowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	G	H/G (89), F, A, B, I	10/2012	1872/1877/1890/1891/1912/2006	256.021	104.939	104.939	–	■	■	■	82,28				■	–	1,9	3,4	6,20	1,49	113	6.089	1	3	–	32.087	32.744	34.523	42,0	499.000	500.000	499.500	499.500.000,00	2,99	62
63	00–831	Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	G	H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	–	■	■						■	–	0,0	–	1,30	3,09	9	1.287	132	492	4	–	–	–	54,0	38.600	40.200	39.400	39.400.000,00	0,24	63
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>																												9.208.767.194,67		55,13								





Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mietträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR			in %
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																								
<b>Deutschland</b>																																								
73	81829	MeB G	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt-Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	H/G (56), B, H, K, I, W, A	7/2000	2005/2018	42.351	121.600	116.483	5.117	■	■		100,00	358.980.963,35		■	–	3,9	5,1	1,16	0,26	0	1.162	120	402	3	37.356	38.465	37.214 37.420	43,0 43,0	635.000 650.000	642.500	644.174.254,05	3,86		73			
74	1120	MeB G	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	B (79), K, H/G, I, A	10/2012 10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	–	■	■		99,99	123.813.055,40		■	–	3,0	5,8	2,98 0,02	2,00 0,01	25 18	2.954 –	– 1	– 3	– 2	8.908	7.539	8.480 8.346	54,0 54,0	149.000 153.000	151.000	148.301.704,48	0,89		74			
75		MiB	„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg		3/2021									50,00	83.430,30			–			–	–	–	–	–	–											III	75		
76		MeB	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg		11/2009									100,00	141.415,22			–			–	–	–	–	–	–											III, IV	76		
<b>Belgien</b>																																								
77	1000	MeB G	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	H	3/2001 3/2001	1989	2.821	23.365	23.365	–	■	■	■	99,99	67.490.589,06			–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	77
<b>Finnland</b>																																								
78	00100	MeB G	„Kiinteistö Oy Aleksí-Hermes“, Helsinki Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	H/G (51), B (44), I, A, K	12/2019 12/2019	1898/1989/ 1998	2.083	8.261	8.261	–	■	■		100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00	■	–	44,4	3,2	3,3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	V	78
79	00100	MeB G	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“	B (90), H/G, I, K	12/2013 12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	–	■	■		100,00	53.765.113,23		■	–	0,0	–	2,42	3,27	127	2.294	163	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	79
80	00980	MeB W	„As. Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki Helsinki, Vuotie 45, „Hyperion“	W (98), K	3/2021 3/2021	2023	1.501	10.538	–	10.538	■	■		100,00	67.370.000,00			–	28,5	2,0	0,16	0,23	161	–	8	113	7	823	2.491	3.064 3.045	69,5 69,5	69.900 68.300	69.100	–	–	–	–	VI	80	
81		MeB	„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki		12/2019									100,00	85.315.960,40			–			2,10	1,42	105	1.995	210	1.213	5									III	81			
82		MeB	„Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki		1/2021									100,00	72.354.830,93			–			1,69	2,37	64	1.629	169	1.298	7									III	82			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mietträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																								
<b>Frankreich</b>																																								
83	92400	MeB G	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1/4“, „PCB 1/5“ und „PCB 1/7“	B (98), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■	■		100,00	45.933.720,46	EUR 53.833.208,60		—	49,6	1,1	0,47	0,47	16	450	47	329	7	4.354	1.538	7.927 7.384	27,0 27,0	115.000 109.000	112.000	65.759.209,15	0,39		83			
84	75116	MeB G	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	B (79), H/G, W, K, I, A	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.003	34.874	6.129	■	■		100,00	390.388.797,36	EUR 187.500.000,00	■	—	2,9	2,7	—	—	—	—	—	—	—	23.879	27.554	26.556 26.354	39,0 39,0	680.000 673.000	676.500	489.950.176,89	2,93		84			
<b>Irland</b>																																								
85	a)	MiB B	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	■	12/2019 1/2020	—	5.760	—	—	—	■	■		100,00	275.890.097,08		—	—	—	—	5,74 4,78	6,92 5,44	152 3.105	5.589 1.675	574 239	4.389 2.788	5 6	—	—	—	—	—	85.236	296.121.000,00	1,77	VII	85 a)			
	b)	B	Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	■	4/2021	—	16.000	—	—	—	■						—	—	—	—	5,79	3,34	3.541	2.245	289	4.050	7	—	—	—	—	171.994		0,00	III	85 b)				
<b>Italien</b>																																								
86	20121	MiB G	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand Mailand, Piazza San Fedele 1–3, „San Fedele“	B (42), A (37), H/G	8/2023 2/2024	1950/2023	1.550	14.673	14.673	—	■	■		100,00	237.830.011,48		—	—	0,0	—	2,17 6,32	1,04 3,02	78 4.208	2.097 2.109	19 105	2.155 6.212	10 8	—	—	—	—	209.423	237.765.582,00	1,42		86				
87		MeB	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand		3/2009									100,00	198.135,04						1,83	1,29	63	1.766	—	—	—					183.183,78	0,00	III, VIII	87					
88		MeB	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand		3/2009									100,00	103.890,08						—	—	—	—	—	—	—					10.000,00	0,00	III	88					
<b>Luxemburg</b>																																								
89	1855	MeB G	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	B (48), H/G (26), K, I	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■		100,00	29.636.787,80	EUR 23.376.000,00	■	—	5,7	2,9	0,57 5,66	1,15 6,97	14 5.665	553 —	43 189	— —	— 1	3.745	3.139	3.969 4.183	54,0 54,0	80.000 82.500	81.250	56.939.785,44	0,34		89			
90	1246	MeB G	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2a, „K2 Forte“	B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■		100,00	31.231.369,28	EUR 24.297.000,00	■	—	1,2	3,1	0,61 6,10	1,14 7,08	15 6.104	590 —	51 203	— —	— 1	3.703	4.198	4.177 4.321	54,0 54,0	84.700 87.800	86.250	61.089.565,24	0,37		90			
<b>Österreich</b>																																								
91	1020	MeB G	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	B (84), K, I, A	12/2009 12/2009	2009	12.258	24.537	24.537	—	■	■		100,00	44.181.448,22		■	—	0,9	3,5	2,35 —	3,20 —	510 —	1.836 —	— —	— —	— —	5.147	5.488	4.739 4.620	55,0 55,0	89.600 89.100	89.350	89.992.485,82	0,54		91			
<b>Spanien</b>																																								
92	50021	MiB G	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, Travesía de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	H/G (97), F, I, B	5/2020 5/2020	2008/2012	217.024	120.186	120.186	—	■	■	■	50,00	25.231.568,15	EUR 65.000.000,00	■	51,2	6,5	4,4	—	—	—	—	—	—	—	26.878	26.520	27.636 27.818	47,0 47,0	455.000 448.000	451.500	—	—	IX	92			
93		MiB	„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa		5/2020									50,00	92.514.272,52						5,20	1,11	113	5.085	520	3.174	6					68.759.648,82	0,41	III	93					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- ung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>6</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–IX)	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		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																						
<b>Großbritannien</b>																																						
94	„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	50,00	249.039.667,65		■	24,5 –	0,0	–	2,55 3,78	0,61 0,77	38 –	2.515 3.784	267 202	1.833 2.680	7 7	–	–	–	67,0 67,0	492.570 491.400	491.985	116.552.753,20	0,70		94	
<b>Schweden</b>																																						
95	169 79 „UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	MeB G	B (96), K, H/G		1/2016 3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	–	■	■		100,00	78.194.039,76	SEK 1.078.650.000,00	■	–	0,0	–	2,28 –	0,10 –	27 –	2.258 –	189 –	439 –	2 –	–	–	–	58,0 58,0	259.817 264.147	261.982	165.522.529,80	0,99		95	
<b>Tschechien</b>																																						
96	11000 „Palladium Praha s.r.o.“, Prag Prag, Na Poříčí 1079 / 3a, „Palladium“	MeB G	H/G (77), B, K, A, I		3/2015 (90,00%) 2/2016 (10,00%) 3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.273	59.273	–	■	■		100,00	203.708.777,90	EUR 269.310.000,00	■	–	2,1	3,5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	35.637 35.096	43,0 43,0	594.000 571.000	582.500	274.114.362,98	1,64		96
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																										4.391.735.393,96		26,29										
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>																										13.600.502.588,63		81,42										

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

<sup>1</sup> Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

<sup>3</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

<sup>4</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

<sup>6</sup> 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.

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

<sup>8</sup> 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. 75).

II Das Immobilien Branding wurde für das gesamte Gebäudeensemble in „LOVT Munich“ geändert und beinhaltet die Gebäude „LOVT VISION“ (Bauteil A), „LOVT VIEW“ (Bauteil B), „RF 360“ (Bauteil C) und „LOVT VIBE“ (Bauteil D).

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

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

V Indirekte Beteiligung über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 81).

VI Indirekte Beteiligung über „Hyperion ResTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 82).

VII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg (0,000000333 %) (siehe Lfd. Nr. 76).

VIII Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 88).

IX Indirekte Beteiligung über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 93).

**Art des Grundstückes:**

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

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-Gesellschaften<sup>1</sup>

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>							
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
30	Köln, „HERZOG“	Büro	7/2023	–	49,3		I
52	Amsterdam, „AMST“	Wohnen	6/2023	22.265	105,1		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
86	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand Mailand, „San Fedele“	– Büro	8/2023 2/2024	– 14.673	– 209,4	100,00	
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>							
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg	–	7/2023	–	–	99,95	II

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>3</sup> 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 Anwachsung der Immobilien-Gesellschaft auf die Union Investment Real Estate GmbH.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	13.600.502.588,63	81,42

### 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				698.127.165,66	4,18
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>1 2 3</sup> (ISIN: DE0007196149)	757,01	4.572,47	46.785,26	2.024.398.286,73	12,12
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.722.525.452,39</b>	<b>16,30</b>

<sup>1</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 28.3.2024 bewertet.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

<sup>3</sup> 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 %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	25.690.467,02		128.187.362,20	0,77
davon Betriebskostenvorlagen		102.909.769,38		
davon Mietforderungen		16.907.853,66		
davon Forderungen an Fremdverwalter		7.333.287,05		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	93.417.109,80		812.090.401,53	4,86
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	1.248.508,41		10.873.249,49	0,06
4. Anschaffungsnebenkosten			127.790.510,71	0,77
• bei Immobilien		106.640.112,85		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	13.125.639,20	21.150.397,86		
5. Andere	5.471.974,99		252.442.224,44	1,51
(davon in Fremdwährung)				
davon Ankaufsvorlaufkosten		183.915.336,15		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		975.182,76		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		10.094.908,45		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22.984.132,20		
davon aus Sicherungsgeschäften		3.350.638,63		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-234.689.078,04	-1,40
(davon in Fremdwährung)	-78.039.078,04			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-233.174,40		-3.328.575,18	-0,03
davon für Ankäufe		-3.151.809,93		
davon Sicherheitseinbehalte		-176.765,25		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-34.957.238,86		-123.209.472,66	-0,74
davon Vorauszahlungen von Mieten		-25.167.677,42		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-75.513.566,44		
davon aus Barkautionen		-11.522.138,80		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-1.454.673,10		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.601.383,19		-92.281.785,57	-0,55
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-16.614.475,44		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-2.621.683,44		
davon aus Anteilscheingeschäften		-4.048.125,91		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-16.816.326,80		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>III. Rückstellungen</b>			-496.703.453,55	-2,97
(davon in Fremdwährung)	4.644.661,96			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-330.033.043,64		
davon für Einkommensteuern		—		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-51.385.606,68		
davon für Erwerbskosten		-23.599.524,53		
davon für Instandhaltungen		-55.885.160,98		
davon Verkaufskosten		-6.273.088,92		
davon für externe Verwalter		-20.098.777,47		
davon Prozesskosten		-1.066.663,64		
davon sonstige Rückstellungen		-1.341.285,16		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
<b>Zwischensumme</b>			<b>381.171.383,37</b>	<b>2,28</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>16.704.199.424,39</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				96,57
Umlaufende Anteile (Stück)				172.970.837



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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	626.000.000,00	713.526.279,90	727.794.870,50	-14.268.590,60
SEK	2.985.000.000,00	259.454.548,65	258.449.794,86	1.004.753,79
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>972.980.828,55</b>	<b>986.244.665,36</b>	<b>-13.263.836,81</b>

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	17.401.983,73	19.846.459,84
Non-Deliverable Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>17.401.983,73</b>	<b>19.846.459,84</b>

### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	115.500.000,00	3.001.662,11	3.372.435,90	-370.773,79
SEK	2.053.500.000,00	14.400.321,62	7.879.459,93	6.520.861,69
<b>Summe</b>		<b>17.401.983,73</b>	<b>11.251.895,83</b>	<b>6.150.087,90</b>

### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	451.000.000,00	-17.844.798,97	-110.347,03	-17.734.451,94
SEK	1.365.000.000,00	-2.001.660,87	-205.766,60	-1.795.894,27
<b>Summe</b>		<b>-19.846.459,84</b>	<b>-316.113,63</b>	<b>-19.530.346,21</b>

## 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
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)	148.672,72		26.274.607,47	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	2.799.359,08		2.968.497,70	
7. Erträge aus Investmentanteilen			32.680.060,34	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	8.302.782,08		65.323.539,91	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	30.100.854,14		416.428.282,33	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	11.472.495,77		90.813.971,39	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)				–
<b>Summe der Erträge</b>				<b>634.488.959,14</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten				–133.456.474,36
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–3.160.494,36	–26.909.420,83		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–14.555.052,82	–75.920.415,74		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–56.486,23	–11.254.656,77		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–4.688.209,01	–19.371.981,02		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–474.371,30			–2.173.830,91
3. Inländische Steuern				–3.502.403,70
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–8.320.333,54			–13.667.789,82
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–2.087.944,18			–4.386.352,35

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>II. Aufwendungen</b>				
6. Verwaltungsvergütung			- 153.103.846,00	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen			- 4.037.229,80	
davon Kosten externe Bewerter		- 2.634.510,18		
(davon in Fremdwährung)	- 144.111,86			
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>- 314.327.926,94</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>320.161.032,20</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.172.350,36		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		17.401.983,73		
(davon in Fremdwährung)	17.401.983,73			
<b>Zwischensumme</b>				<b>18.574.334,09</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		- 3.494.258,66		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		- 19.846.459,84		
(davon in Fremdwährung)	- 19.846.459,84			
<b>Zwischensumme</b>				<b>- 23.340.718,50</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>- 4.766.384,41</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>1.220.585,19</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>316.615.232,98</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			238.615.454,49	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 101.873.946,53	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>136.741.507,96</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>453.356.740,94</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 26,3 Mio. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Termingeldern.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 32,7 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 65,3 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 37,9 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und EUR 15,8 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 35,7 Mio. auf EUR 416,4 Mio.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ reduzieren sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 64,6 Mio. auf EUR 90,8 Mio.

### Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen „Betriebskosten“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,9 Mio. auf EUR 26,9 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 75,9 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 11,3 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 13,5 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 4,5 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 19,4 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 8,9 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 3,5 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 13,7 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,2 Mio. auf EUR 4,4 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 132,3 Mio. blieb mit 0,8% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0% des Durchschnittwertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 20,8 Mio. belastet und lag mit 0,13% des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Entnahmesatz von 0,2%. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 2,5 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 2,6 Mio. auch Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 1,3 Mio.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 155,7 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 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 1,2 Mio. resultieren aus Veräußerungen im Geschäftsjahr.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 17,4 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 19,8 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen positive Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 17,4 Mio. sowie negative Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 23,2 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR 8,3 Mio.

### **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich**

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 1,2 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

## 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>937.735.776,30</b>	<b>5,42</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	621.120.543,32	3,59
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	316.615.232,98	1,83
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-609.091.185,23</b>	<b>-3,52</b>
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-21.879.491,19	-0,13
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-587.211.694,04	-3,39
<b>Gesamtausschüttung am 13.6.2024</b>	<b>328.644.591,07</b>	<b>1,90</b>

Bis zum 28.6.2024 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabe- preis, eingeräumt.

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

## 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		16.510.872.541,86
1. Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup> Steuerabschlag für das Vorjahr		-292.951.862,75 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2</sup>		58.733.326,89
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	607.755.664,40	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-549.022.337,51	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3</sup> • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-1.220.585,19 566.857,51	-653.727,68
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-22.448.515,47 -2.709.079,40	-25.157.594,87
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup> • davon nicht realisierte Gewinne <sup>6</sup> • davon nicht realisierte Verluste <sup>7</sup>	238.615.454,49 -101.873.946,53	453.356.740,94
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>16.704.199.424,39</b>

### 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.

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 / 2023 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung für das Sondervermögen“).

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

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 42 ff.

<sup>6</sup> 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.

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

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

Hamburg, im Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

#### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack



## 8 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
BNP Paribas S.A.	183.381.762,06
DZ BANK AG	213.214.743,24
Deutsche Bank AG	184.078.191,83
Goldman Sachs International	69.233.698,35
J.P. Morgan Securities plc (London)	69.738.249,11
Société Générale	266.598.020,77

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	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	96,57
Umlaufende Anteile (Stück)	172.970.837

## 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 <sup>1</sup>	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	0,02 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	20.786.718,59
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	16,29 %
• davon für die Verwahrstelle	30,84 %
• davon für Dritte	52,87 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2</sup>	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	34.848.951,02

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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		49,9
• davon feste Vergütung		37,5
• davon variable Vergütung		12,4
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	398	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		4,2
• davon an Führungskräfte		4,2
• 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) OT<sup>1</sup>-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.

<sup>1</sup> Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB stattgefunden.

### 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 <ul style="list-style-type: none"><li>Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.</li></ul>	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none"><li>Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.</li></ul>	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB <ul style="list-style-type: none"><li>Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.</li></ul>	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	109,81 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	103,88 %

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

Name des Produkts: Unilmmo: Deutschland  
 Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900Q8JMHMBANJA967

### Ökologische und / oder soziale Merkmale

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.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt</b> : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische / soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 10,88% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt</b> : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als sozial nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als sozial nachhaltig einzustufen sind</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, <b>aber keine nachhaltigen Investitionen</b> getätigt. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul>



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 CO<sub>2</sub>-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m<sup>2</sup>. Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielsweise 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 Käufer, Verkäufer oder die Mieter der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit gefährdeten 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen

kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Da für das Sondervermögen überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben wurden, konnten bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Jedoch wurden solche Verfahren bei den Käufern, Verkäufern und der Mieterauswahl 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 erworbenen 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-Checks 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 1.4.2023 bis 31.3.2024	
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b> 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.

### **CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten. CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro m<sup>2</sup> und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und 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. Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2 °C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Bruttogeschossfläche 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 Vergleichs-

flächen / -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 CO<sub>2</sub>-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 2022 berichtet, die Daten aus 2023 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum 1.4.2023 bis 31.3.2024	
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,27
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	47,94

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

### ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, wie die Nachhaltigkeitsindikatoren im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen abgeschnitten haben.

Berichtszeitraum 1.4.2022 bis 31.3.2023	
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,03
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-7,33 %
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	50,84
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	6,04 %

### 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 27.11.2019 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 Gebäude-

automatisierung 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 weiter geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimafahren) 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 m<sup>2</sup>, die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiter 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 taxonomiekonforme 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 taxonomiekonformen 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 / m<sup>2</sup> / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

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

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

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.

Im Rahmen der Anlagestrategie wurden 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 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 / m<sup>2</sup> / 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 Bestandentwicklung 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/m<sup>2</sup>/Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 37 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 14 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.4.2023 bis 31.3.2024

## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
München, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Immobilien	3,81	Deutschland
Lodz, „Manufaktura“	Immobilien	2,96	Polen
Paris, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	Immobilien	2,91	Frankreich
Berlin, „CityQuartier DomAquaree“	Immobilien	2,81	Deutschland
Berlin, „ALEXA“	Immobilien	2,56	Deutschland
Paris, „Grand Central“	Immobilien	2,54	Frankreich
Hamburg, „EMPORIO“	Immobilien	2,49	Deutschland
München, „Neue Balan Haus 27“	Immobilien	1,79	Deutschland
Dublin, „2 Grand Parade“ + „8th Lock“	Immobilien	1,77	Irland
Amsterdam, „AMST“	Immobilien	1,75	Niederlande
Prag, „Palladium“	Immobilien	1,59	Tschechien
Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	Immobilien	1,47	Deutschland
London, 160 Aldersgate Street	Immobilien	1,45	Großbritannien
München, „ATMOS“	Immobilien	1,44	Deutschland
München, „Maximilian 35“	Immobilien	1,42	Deutschland

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



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

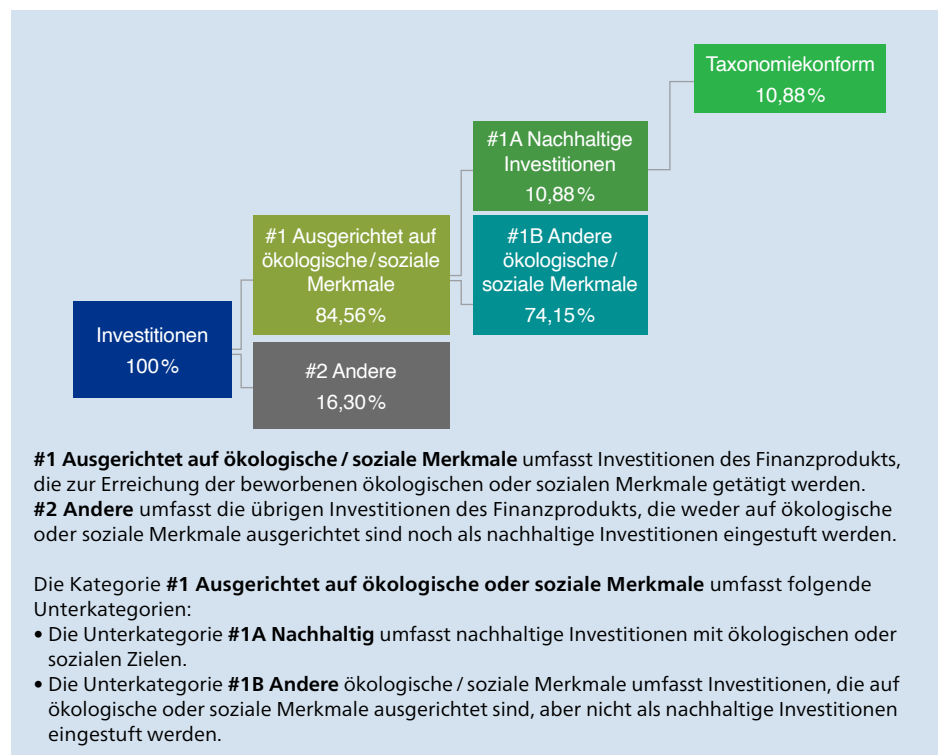
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

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.

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

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	84,56%
Finanzsektor	12,12%
Liquidität / Kasse	4,18%

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 0,04 % der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle, die Teil eines Shopping-Centers ist.

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





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

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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.

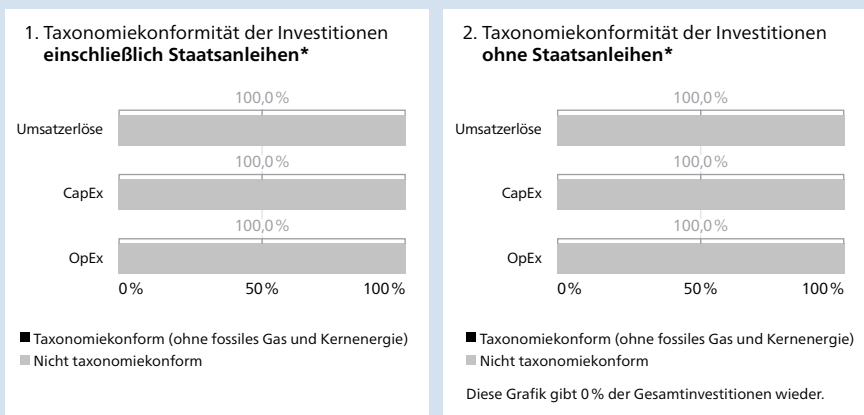
### Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxoniekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert?

- Ja:  In fossiles Gas  In Kernenergie  
 Nein

Taxoniekonforme 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-taxoniekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxoniekonformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxoniekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxoniekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 10,88 % 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 Artikel 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Artikel 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung vorgenommen.

### Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Jahr	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
Aktuelles Jahr	10,88	0,00
2022	10,63	-2,30



### 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Auf Basis dieses Systems konnte die Gesellschaft verschiedene Maßnahmen für den Fonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen Merkmale des Fonds beitragen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,27 (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. Weiter 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 Ankafs den überwiegenden Teil der Investitionssumme bildeten (z. B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 6 Gebäude im Sondervermögen die CO<sub>2</sub>-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 sowie Investitionen in die Steigerung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausrüstung.

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 37 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 14 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 23 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 UniImmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 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. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020 / 852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs sind im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

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. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020 / 852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs.

#### 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, Hamburg (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 Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020 / 852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem 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 in diesem Vermerk 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 ge-

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.

#### **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.

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, 17. Juni 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Christoph Schlegel  
Wirtschaftsprüfer

# III Sonstiges

## 1 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Deutschland. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 16.12.2023.

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

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31.12.2017 entstanden sind, steuerfrei, soweit zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie zehn Jahre vergangen sind.
- sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

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

### Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

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

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

### Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine 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 Konto



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

#### **Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko**

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

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

#### **Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer**

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

#### **Information zur Grunderwerbsteuer**

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

#### **Information zu ausländischen Quellensteuern**

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

#### **Information zur Kirchensteuer**

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

#### **Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen**

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

## **Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

#### **Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern**

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

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

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

rechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland in einem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

### **Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

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

### **Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

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

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezem-

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

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim Unilmmo: Deutschland 60 %, da es sich um einen Immobilienfonds handelt.

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

### **Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen**

#### **Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen**

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

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

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

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

### Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

Veräußerungsgewinne entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

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

### Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtiger Anleger seine Fondsanteile in einem Depot einer inländischen depotführenden Stelle verwahrt, entfällt ein Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, soweit dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

### Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

#### 3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Unilmmo: Deutschland am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuer-

behörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

### Besteuerung von Immobilien in Österreich

#### Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung sowie die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der 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 2024 insgesamt maximal EUR 2.330,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.3.2024 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0448 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

### **Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger**

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

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

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

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten. Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

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

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

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

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

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %.

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

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 23%. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23%.

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 31.3.2024 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank ([www.oekb.at](http://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 134,490 Mio.  
(Stand: 31.12.2023)

### Verwahrstelle

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank  
Platz der Republik  
60325 Frankfurt / Main

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 21.751 Mio.  
(Stand: 31.12.2023)

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1  
20354 Hamburg

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Dr. Christoph Holzmann (bis 31.3.2024)  
Martin J. Brühl  
Henrike Waldburg  
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 Brönner,  
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  
(bis 21.1.2024)

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  
(bis 31.12.2023)

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  
(bis 29.11.2023)

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Kassel  
(bis 30.11.2023)

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



**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](mailto:service@union-investment.de)

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)

