

Unimmo: Europa

Jahresbericht zum 30.9.2024

Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum	30.9.2024		30.9.2023	
Fondsvermögen (netto)	EUR	14.271,6 Mio.	EUR	14.948,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	15.258,0 Mio.	EUR	15.905,7 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	6.072,4 Mio.	EUR	6.434,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	9.185,6 Mio.	EUR	9.471,5 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		39		41
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		65 ³		65 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.192,3 Mio.	EUR	1.260,4 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.033,4 Mio.	EUR	1.943,9 Mio.
Freie Liquidität	EUR	841,0 Mio.	EUR	683,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		17,2 %		15,6 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		91,7 % ⁶		92,0 %
Ausgabepreis	EUR	57,06	EUR	57,39
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,34	EUR	54,66
Renditekennzahlen ⁷				
Bruttoertrag ⁸		5,5 %		5,4 %
Nettoertrag ⁸		3,9 %		3,9 %
Wertveränderung ⁸		-1,0 %		0,3 %
Liquidität		3,6 %		2,0 %
Anlageerfolg ⁹		1,3 %		1,9 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ¹⁰		2 ¹¹		3
Verkäufe ¹⁰		4 ¹²		4 ¹³
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	-591,3 Mio.	EUR	267,1 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁴		0,94 %		0,94 %
Ausschüttungsstichtag		12.12.2024		14.12.2023
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,05	EUR	1,00
Anlageerfolg je Anteil	EUR	0,68	EUR	1,01
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁹		1,7 % p. a.		1,0 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ¹⁵	EUR	0,2100	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹⁵	EUR	0,0525	EUR	0,0500

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, und zwei Immobilien-Gesellschaften mit jeweils zwei Immobilien.

⁴ Davon sieben Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, und zwei Immobilien-Gesellschaften mit jeweils zwei Immobilien.

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

⁶ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

⁷ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2023 / 2024 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.

⁸ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁹ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

¹⁰ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 38, inklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen von Immobilien-Gesellschaften.

¹¹ Davon Ankauf von Mindestanteilen durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

¹² Davon Verkauf einer Immobilie ohne Auflösung der dazugehörigen Immobilien-Gesellschaft.

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

¹⁴ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

¹⁵ Einzelheiten ab Seite 71 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht¹

des Unilmmo: Europa zum 30. September 2024

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	14
1.6 Renditekennzahlen	15
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	17
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	21
1.9 Portfoliostruktur Kredite	22
1.10 Devisenkurssicherung	22
1.11 Risikobericht	23
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	25
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	26
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	29
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	38
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	39
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	46
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	47
8 Anhang	49
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	68
III Sonstiges	71
1 Steuerliche Hinweise	71
2 Organe und Abschlussprüfer	77
3 Investitionsstandorte	79

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

Titelfoto: Bornerbroek, Newton 1–2, „Ara Almelo“ (Niederlande)

Foto: Ralph Richter

¹ Zeitraum 1.10.2023–30.9.2024

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

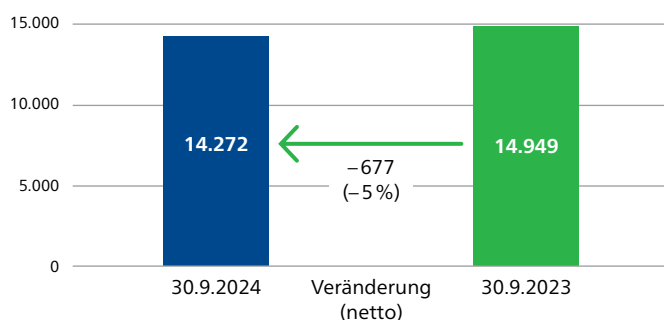
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2023 – 9 / 2024	1,3
10 / 2022 – 9 / 2023	1,9

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.033,4
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	14,2

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	98
Anzahl Ländermärkte	17
• davon Anteil Europa (in %)	70,5

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2023 / 2024 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigt unser Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Zwar hinterlässt die zunehmende Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch in den Vermietungs- und Investitionsmärkten Spuren, die Ertragssituation des Unilmmo: Europa ist aufgrund der guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen dennoch stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 / 2024.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten und weiter optimiert werden.

Der Unilmmo: Europa war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau. Es erfolgt zudem ein enges Monitoring der Liquidität, die aktiv über drei Säulen gesteuert wird: Netto-Zuflüsse, Einsatz von Fremdkapital und Objektverkäufe.

Die weltweiten Transaktionsmärkte haben sich nach Daten des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle zwar teilweise belebt, bewegen sich aber immer noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als vor der Zinswende. Viele Investoren agieren noch zurückhaltend, wenngleich sich im Zuge der ersten Zinssenkungen sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone eine Bodenbildung in der Preisentwicklung abzeichnet. Das Angebot an Qualitätsimmobilien wächst aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz Bodenbildung erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch Tendenzen zum Käufermarkt mit einem Angebotsüberhang und verlängerten Transaktionszeiträumen.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen sind Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger eine solide Sachwertanlage und können eine stabilisierende Wirkung auf das Gesamtportfolio haben. Die geplanten kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen

und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen.

Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger. Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 / 2024 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Kapitalmarktumfeld bleibt aus globaler Sicht insgesamt positiv, auch wenn das Momentum etwas nachlässt und politische Faktoren wie der Großmachtwettbewerb zwischen China und den USA sowie Auswirkungen der US-Präsidentenwahl für Unsicherheit sorgen können. Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Unterstützungsfaktor. Vor allem die US-Konjunktur läuft unverändert stabil, woran sich perspektivisch nach Einschätzung der Ökonomen bei Union Investment wenig ändern dürfte. Anders als in den zurückliegenden Monaten erwarten wir aber zusätzlich eine schrittweise Verbesserung der konjunkturellen Aussichten in anderen Regionen, etwa im Euro-Raum. Deutschland bildet dabei das Schlusslicht mit einem prognostizierten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur leicht über der Nulllinie. Da sich gleichzeitig in China und Japan die Konjunktur stabilisiert, nehmen die Unterschiede zwischen den Weltregionen ab.

Der globale Trend einer rückläufigen Inflation dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen. In den USA wurde im Sommer 2024 das zyklische Tief bei der Kerninflation, der Preisentwicklung ohne Energie und Nahrungsmittel, erreicht. Die Teuerung bleibt damit oberhalb des Inflationsziels der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Dies dürfte sich grundsätzlich zinsunterstützend am Rentenmarkt auswirken. Der Euro-Raum befindet sich hingegen später im Konjunkturzyklus und ist strukturell nicht so wachstumsstark wie die USA, weshalb die Europäische Zentralbank (EZB) von einem weiteren Rückgang der Preissteigerungen ausgehen dürfte. Mitte 2025 wird die Inflation dem EZB-Ziel von 2,0 % voraussichtlich nahe kommen.

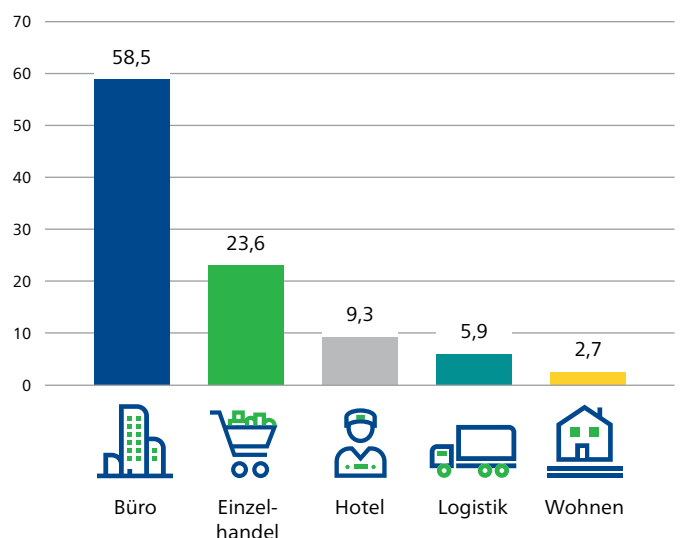
Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätzliche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund dafür ist die notwendige Rekalibrierung der Geldpolitik, da durch die gefallen Inflationsraten die realen Zinsen – Nominalzins abzüglich der Inflation – deutlich angestiegen sind. Höhere Realzinsen belasten Unternehmen und Haushalte. Diesem Trend wollen die Zentralbanken entgegen-

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.	
Verkäufe	
Büro	2
Einzelhandel	1
Gesamt	3
Verkaufspreis in Mio. EUR	435,6

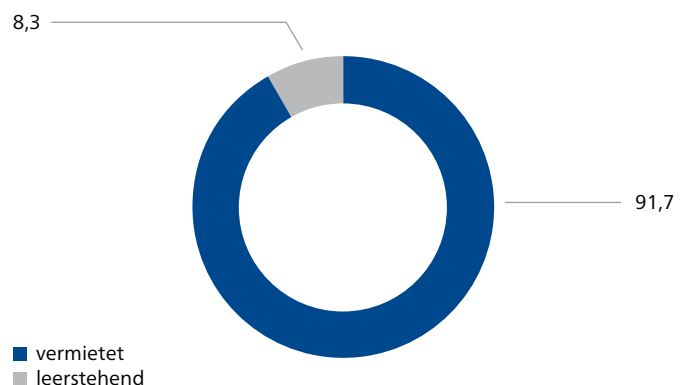
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)¹



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

wirken. Von der EZB erwarten die Volkswirte nach der Zinssenkung im Oktober 2024 noch vier weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis Mitte 2025.

In Bezug auf die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten dürfte mit einem leichten Anstieg bei den Renditen sicherer Staatsanleihen mit mittleren und längeren Laufzeiten zu rechnen sein. Die Renditen der Staatsanleihen mit kürzeren Laufzeiten sollten sich eher seitwärts bewegen. Mehr Potenzial ist bei Unternehmensanleihen guter Bonität zu erwarten. Deren Risikoaufschläge sind unverändert attraktiv und sollten vereinnahmt werden können. In Summe überwiegen nach Einschätzung von Union Investment die Chancen. Das Umfeld ist zwar nicht ohne Risiken, es bleibt aber insgesamt aussichtsreich.

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.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit über 15 Jahren in ihr Asset Management. Die Zukunfts-

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

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

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

Hamburg, im Dezember 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die weltweiten Transaktionsvolumina sind vor dem Hintergrund sinkender Inflationsraten sowie erster Zinssenkungen der Zentralbanken zwar punktuell angestiegen, bewegen sich aber immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als vor der Zinswende, die dem Immobilienkapitalmarkt Eigen- und Fremdkapital entzogen bzw. es verteuert hat.

Europäische Büromärkte

Auf den wichtigsten europäischen Büromärkten ist die Leerstandsrate aufgrund zahlreicher Baufertigstellungen in den zurückliegenden zwölf Monaten im Schnitt um 30 Basispunkte gestiegen. Somit lag sie Ende Juni 2024 bei durchschnittlich 9,4 %. Entgegen dieses Trends haben sich die Leerstandsraten in Amsterdam, London und Warschau spürbar rückläufig entwickelt. Während es in Amsterdam und London an der zuletzt wieder besseren Vermietung lag, wurden in Warschau weniger neue Bürogebäude fertiggestellt als in den zurückliegenden Quartalen. Trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit auf den europäischen Büromärkten haben sich die Spitzenmieten¹ im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv entwickelt. Dies ist vor allem auf die hohe Konkurrenz der Mieter um die nur begrenzt verfügbaren hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zurückzuführen. Im Durchschnitt über die Standorte betrug das Mietpreiswachstum 5,1 %. Der größte Anstieg wurde mit 18,2 % in Brüssel registriert.

Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main,

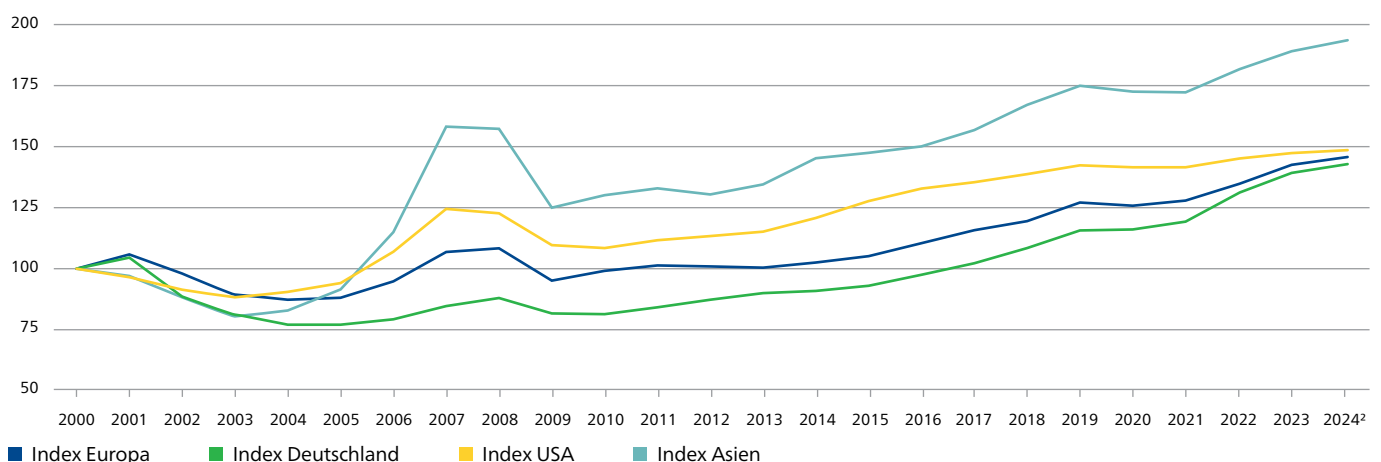
Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1 % gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsraten schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Viele Unternehmen bevorzugten zudem die Verlängerung der Verträge für die bestehenden Mietflächen, anstatt in neue Büroflächen umzuziehen. Hochwertige und flexible Büroflächen für hybride Arbeitsplatzkonzepte in den sehr guten Lagen der Städte waren nach wie vor knapp und bei den Mietern begehrt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 5,3 %. Außergewöhnlich hoch war das Mietpreiswachstum in Düsseldorf und München, wo ein Anstieg um 10,5 % bzw. 8,3 % registriert wurde.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Das Konsumentenvertrauen in Europa erholte sich in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich. Allerdings sind die Vor-Corona-Werte im Durchschnitt der Märkte noch nicht wieder erreicht. Die Spitzenmieten im Einzelhandelsbereich haben sich stabilisiert und immer mehr Märkte zeigen Mietpreiswachstum. Überdurchschnittliches Mietpreiswachstum war seit Mitte des Jahres 2023 in Barcelona, Rom und Warschau zu beobachten.

Die Einzelhandelsmieten entwickelten sich seit dem zweiten Quartal 2023 in den großen deutschen Metropolen stabil, da das Verbrauchervertrauen langsam wieder zurückkehrt. Nur in Hamburg war zum Jahresende 2023 eine moderate Mietpreiskorrektur zu beobachten.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Spitzenmiete: Marktmiete, die für eine Mietfläche höchster Qualität in bester Lage im jeweiligen Marktgebiet erzielt werden kann. Sie ist nicht zwangsläufig ein Indikator für die Entwicklung von anderen Flächenqualitäten bzw. Lagen. Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2024.

Europäische Hotelmärkte

Im ersten Halbjahr 2024 sind die Übernachtungszahlen ebenso wie die Belegungsquoten auf allen europäischen Hotelmärkten nach den bereits sehr starken Anstiegen im Vorjahr nochmals moderat gestiegen. Im touristischen Segment sorgten u. a. die Europa-Tourneen vieler international renommierter Musiker für eine rege Nachfrage. Auch bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen wurden die sehr hohen Niveaus des Vorjahres erneut leicht übertroffen, wodurch sich die durchschnittlichen Zimmererlöse ebenso positiv entwickelten. Mit Ausnahme von Paris lagen diese im ersten Halbjahr in allen europäischen Metropolen oberhalb des Vorjahreszeitraums.

Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 erneut eine positive Entwicklung. Beflügelt durch einen vollen Messekalender und die Fußball-Europameisterschaft stiegen sowohl die Belegungsquoten als auch die durchschnittlichen Zimmerpreise und -erlöse flächendeckend. Nachdem im Anschluss an die Corona-Pandemie zunächst die primär durch freizeittouristische Nachfrage geprägten europäischen Hotelmärkte wieder Wachstum gezeigt hatten, zog nun auch der deutsche Hotelmarkt nach und verbuchte im ersten Halbjahr 2024 im europäischen Vergleich eine der höchsten Wachstumsraten bei den Zimmererlösen.

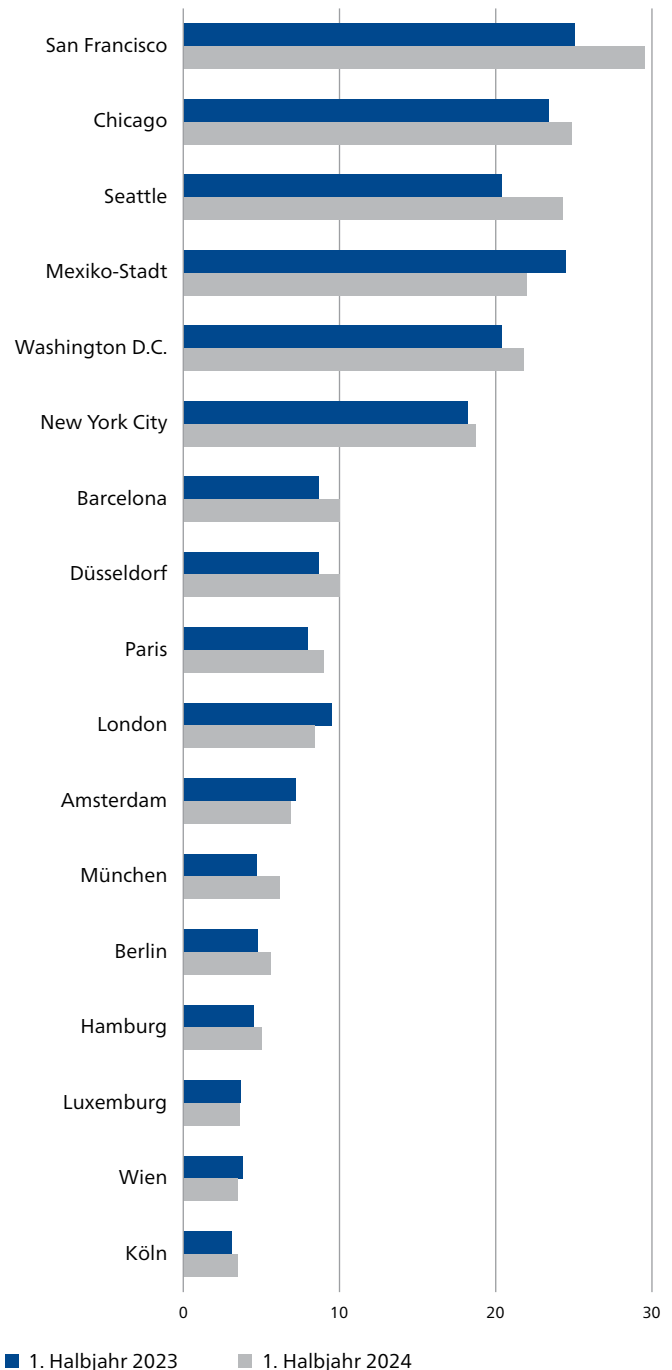
Außereuropäische Hotelmärkte

Der US-Hotelmarkt zeigte je nach Standort ein heterogenes Bild. Auch wenn in vielen Städten die Umsätze der Hotelbetreiber über dem Niveau von 2019 lagen, ist dies mehrheitlich auf höhere Zimmerpreise bei vergleichsweise niedriger Auslastung zurückzuführen. An den schwächeren Standorten bestand daher das Risiko, dass auch bei langfristig verpachteten Objekten der Ertrag, u. a. aus der Zahlung variabler Pachtbestandteile, geringer ausfallen würde als vor der Pandemie.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Auf den US-Büroimmobilienmärkten sind die Leerstandsquoten und die Kosten für die Vermietung nochmals gestiegen. Zudem trifft eine schwächere Nachfrage auf kurzfristig erhöhte Flächenfertigstellungen. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg über die elf wichtigsten US-Büromärkte durchschnittlich bei 180 Basispunkten. Dennoch zeigten sich die nominalen Spitzenmieten aufgrund der nach wie vor relativ hohen Nachfrage nach modernen Top-Objekten in sehr guten Lagen im Mittel weiterhin robust. Neben Miami (Florida / USA) zeigten beispielsweise auch Chicago (Illinois / USA) und Dallas (Texas / USA) ein spürbares Mietpreiswachstum.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa (in %)



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

Auf dem Büroimmobilienmarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) konnte aufgrund einer gestiegenen Nettoabsorption bei gleichzeitig rückläufigen Fertigstellungszahlen eine spürbar rückläufige Leerstandsrate festgestellt werden. Dementsprechend sind die Spitzenmieten erneut gestiegen, im Zwölf-Monats-Vergleich um 3,5 %.

In Sydney (Australien) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen seit Beginn des Jahres 2024 etwas verbessert. Gleichzeitig ließ sich aber beobachten, dass viele große Unternehmen ihre Büroflächen weiter konsolidierten und dass zahlreiche Bürogebäude für Renovierungen vom Markt genommen wurden. Vor diesem Hintergrund zeigte sich die Leerstandsrate am Ende des zweiten Quartals 2024 auf Jahressicht relativ stabil bei 13,4 %. Die Spitzenmieten verzeichneten dennoch einen Anstieg um 5,2 %, weil die Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys weiterhin höher war als das Angebot.

Immobilien-Investitionsmärkte

Seit Mitte des Jahres 2022 zeigen sich Investoren auf den weltweiten Immobilien-Investitionsmärkten infolge der zahlreichen geopolitischen Konflikte, der zunächst hohen Inflation und des veränderten Zinsumfeldes zurückhaltend. Aus diesem Grund war auch in den zurückliegenden zwölf Monaten die Handelsaktivität der Immobilien-Investoren gering. Am Ende des zweiten Quartals 2024 erreichte das globale gewerbliche Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 415,9 Mrd., womit das Ergebnis um 17,7 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahresquartal.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 126,6 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Rückgang um 18,6 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2023 und Mitte des Jahres 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zu Mitte des Jahres 2023 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 15,3 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den zurückliegenden zwölf Monaten bei EUR 191,9 Mrd. Auf Jahressicht entsprach dies einem Rückgang um 23,5 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den letzten vier Quartalen etwa EUR 97,3 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich sank das Transaktionsvolumen damit nur um 1,5 %.

Ausblick

Nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Zinssenkungen dürfte sich der Investitionsmarkt wieder etwas beleben, zumal Immobilieninvestments nun vielerorts wieder attraktiv verzinst werden. Zur Jahresmitte 2024 war bereits zu beobachten, dass diverse Marktakteure erstmals seit der Zinswende wieder Kapital für Immobilieninvestments einwerben konnten. Dennoch agieren viele Akteure noch zurückhaltend, wenngleich sich in einigen Märkten mit den ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung abzeichnet. Einem tendenziell wachsenden Angebot an Qualitätsimmobilien steht kurzfristig allerdings nur ein begrenzter Kapitalstock mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Union Investment erwartet daher eine Entwicklung der Immobilienmärkte hin zu Käufermärkten mit verlängerten Transaktionszeiträumen.

Geld- und Kapitalmarkt

Als im vierten Quartal 2023 die Inflation in den USA und in Europa ihren Abwärtstrend weiter fortsetzte, überzeugte dies die beiden Zentralbanken endgültig davon, dass der Zinsanhebungszyklus zum Ende kommen müsse. Auf den letzten Notenbanksitzungen im Jahr 2023 stellten sie somit Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht. In der Folge kam es bei Anleihen zu deutlich fallenden Renditen und entsprechend steigenden Kurswerten. Im Euro-Raum waren am Rentenmarkt in der Spitze bis zu sieben Zinsschritte eingepreist. Doch zu Beginn des neuen Jahres erfolgte eine Korrektur, die vor allem auf das Auspreisen überzogener Erwartungen hinsichtlich Leitzinssenkungen zurückzuführen war. Die Risikoaufschläge von Unternehmensanleihen und Titeln der Euro-Zonen-Peripherie gaben zwar weiter nach, konnten aber zunächst den generellen Renditeanstieg nicht kompensieren.

In den USA setzte sich im Frühjahr 2024 der Trend zu höheren Renditen fort. Vor dem Hintergrund von über den Erwartungen liegenden Wirtschaftsdaten in Kombination mit bestenfalls nur stagnierenden Inflationsraten verschoben viele Marktteilnehmer die Erwartung auf Zinssenkungen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) auf spätere Zeitpunkte. Ab Mai 2024 trübten sich die Konjunkturdaten dann jedoch sukzessive ein und auch der Inflationsdruck ging nach und nach etwas zurück. Die US-Wirtschaft befand sich zwar noch in einer robusten Verfassung, in den letzten Monaten verlangsamte sich aber die konjunkturelle Dynamik. Der hohe Leitzins schien zu restriktiv zu sein. Wachstumssorgen hatten

die Furcht vor einem Anstieg der Arbeitslosenrate geschürt und so die Kurse gestützt. In diesem Umfeld konnten die zwischenzeitlichen Kursverluste wieder aufgeholt werden. Die Fed beließ die Leitzinsen anfänglich noch unverändert. Die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung eröffneten aber zum Ende des Berichtszeitraums die Möglichkeit zu einer ersten Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte. Die Renditen gingen im weiteren Verlauf deutlich zurück, bei kurzen Laufzeiten mehr als bei längeren. Zehnjährige US-Schatzanweisungen rentierten im Oktober 2023 bei ca. 4,9 % und fielen bis Mitte September 2024 auf 3,6 % zurück. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verbuchten US-Staatsanleihen einen Zuwachs von 9,7 %.

Der Rentenmarkt im Euro-Raum konnte sich von den Vorgaben aus den USA nicht gänzlich abkoppeln. Auch hier folgte den starken Kursgewinnen zu Beginn der Berichtsperiode eine umfangreiche Korrektur. Steigende Renditen, trotz der eher schwachen Wirtschaftszahlen, zehrten die anfänglichen Kurszuwächse auf. Im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) dann erstmals den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte, weil der Inflationsdruck deutlich nachgelassen hatte. Dies war jedoch keineswegs der Auftakt für einen klassischen Senkungszyklus, der in einer Art Automatismus abläuft und in regelmäßigen Abständen weitere Zinsschritte vorsieht. Im Sommer löste die Europawahl größere Turbulenzen aus, die in Frankreich zu Neuwahlen und bei französischen Staatstiteln zu höheren Risikoaufschlägen führten. Zwischenzeitlich deuteten einige Konjunkturdaten zwar auf eine Stabilisierung in Europa hin, die Wirtschaftszahlen trübten sich dann aber doch schnell wieder ein. Dies ermöglichte es den europäischen Währungshütern, im September 2024 einen erneuten Zinssenkungsschritt um 0,25 Prozentpunkte durchzuführen. Letztlich gewannen Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 9,3 % hinzu.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch. In der ersten Hälfte des Berichtszeitraums waren die Risikoaufschläge deutlich rückläufig. Schwache Wirtschaftsdaten führten in den letzten Monaten jedoch wieder zu einem Anstieg. Per saldo blieben sie weitgehend unverändert. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verbuchte die Anlageklasse ein Plus von 9,6 %.

1.2 Portfoliostrategie

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

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil

einen überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments erfolgen als Beimischung.

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

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa hochwertige Büroimmobilien in Europa langfristig im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Eine Diversifizierung erfolgt durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und die Vermietungsquote kontinuierlich zu verbessern. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch stetige Reduzierung der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Umwelt- und CO₂-Bilanz der Bestandsgebäude, eine bedeutende Rolle im Sondervermögen.

Auch während des Geschäftsjahres 2023 / 2024 hat sich das Portfolio in einem von diversen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten geprägten Marktumfeld als widerstandsfähig erwiesen. Marktinduzierte Wertkorrekturen von Immobilien konnten aufgrund der hohen Portfolioqualität durch positive Mietentwicklungen sowie durch erfolgreiche Verkäufe und andere Sondereffekte im Fonds begrenzt werden. Gezielte Desinvestitionen verbessern die Gesamtliquidität im Fonds und erweitern die mittel- bis langfristigen Handlungsspielräume.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 38) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Europa hat aktuell acht Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotelturm bestehen wird. Ebenfalls in Amsterdam entstehen in der Quartiersentwicklung „MIX“ vier Wohntürme. Für das Büroensemble aus „4 Grand Canal Square“ und „5 Grand Canal Square“ in Dublin (Irland) ist eine Modernisierung in Planung, ebenso wie für das Bürogebäude mit der Adresse 600 13th Street N.W. im Zentrum von Washington D.C. Im Münchner Werksviertel 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 soll. Es entsteht ein nachhaltiges gemischt genutztes Gebäudeensemble mit Büro-, Gastronomie-, Kultur- und Kreativflächen. In Neuss erhält das „Rheinpark-Center“ ein neues Gesicht. Geplant ist die Umwidmung der Einzelhandelsflächen des zweiten Obergeschosses in eine Fläche mit Arztpraxen unterschiedlichster Fachrichtungen sowie einer Vielzahl gesundheitsnaher Dienstleistungen und Angebote rund um das Thema Gesundheit.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das Bürogebäude „Fifty-One“ in Zürich (Schweiz) verkauft. Die im Jahr 2011 fertiggestellte Immobilie hatte Union Investment bereits 2009 als Projektentwicklung für den Fonds erworben. In Tokio (Japan) wurden zudem die Büroimmobilie „Shibuya Prime Plaza“ sowie das Büro- und Einzelhandelsgebäude „J6 Front“ verkauft. Das 2008 erbaute „J6 Front“ hatte Union Investment im Jahr 2014 erworben, das 2007 fertiggestellte „Shibuya Prime Plaza“ bereits im Jahr 2008.

Vermietungssituation

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

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m²
Steyr, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	23.987
Breslau, „Magnolia Park“	20.443
Krakau, „Radisson Blu Hotel Krakau“	14.637
Bornerbroek, „Ara Almelo“	13.246
Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	12.367
Weitere Vermietungserfolge	103.954
Gesamt	188.634

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
28	Amsterdam, „MIX“	Wohnen	5/2023	89,1		Q3/2026	
39	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	Büro	3/1996	145,8		Q3/2026	
52	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“, „LOVT VIEW“	Büro	8/2021	381,6	49,40	Q3/2026	I
56	Neuss, „Rheinpark-Center“	Einzelhandel	7/2011	142,5	100,00	Q1/2027	I
71 a)	Dublin, „4 Grand Canal Square“	Büro	5/2015	126,5	100,00	Q2/2027	I
71 b)	Dublin, „5 Grand Canal Square“	Büro	5/2015	133,5	100,00	Q2/2027	I
77	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	Hotel	9/2019	366,2	100,00	Q4/2024	I
78	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	Wohnen	9/2019	129,6	100,00	Q4/2024	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

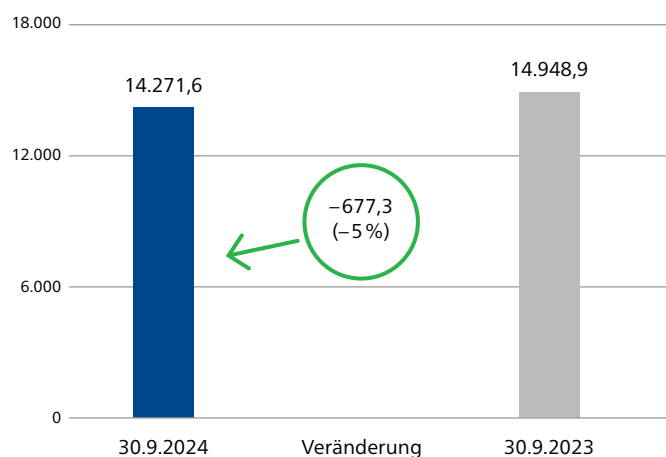
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
München, „CityQuartier Fünf Höfe“	Einzelhandel	3/2024	11/2024
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung			
„Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau	–	–	10/2024
Breslau, „Magnolia Park“	Einzelhandel	9/2024	10/2024

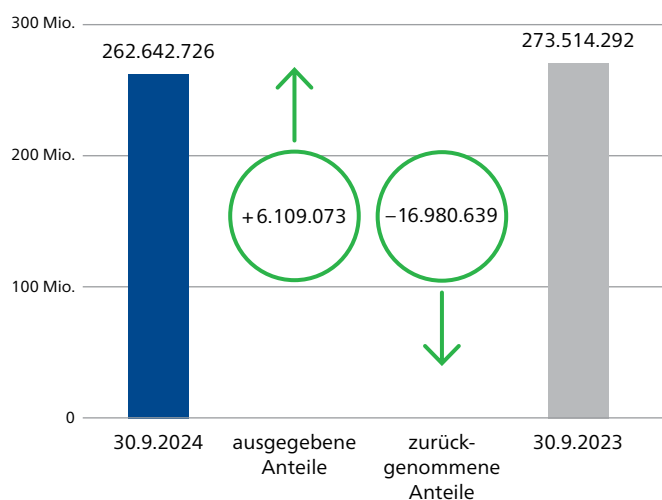
¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

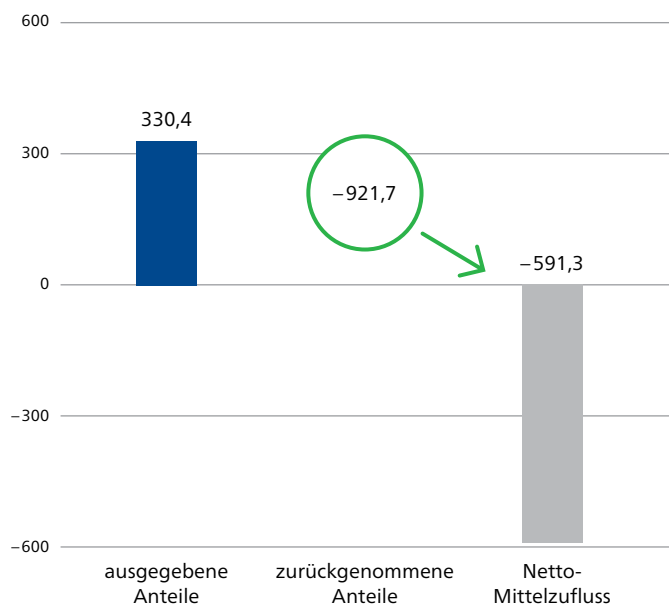
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



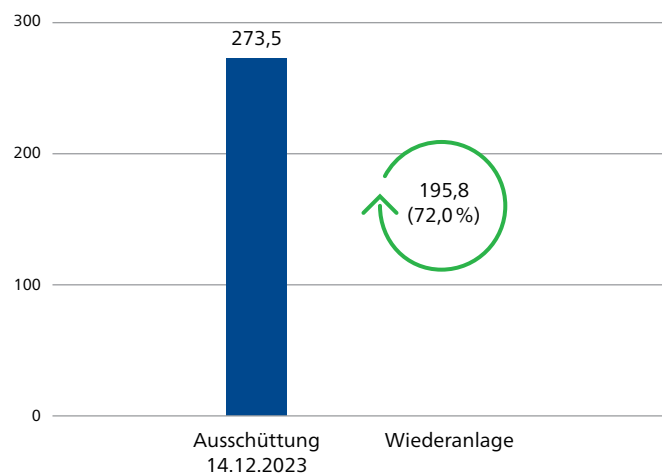
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



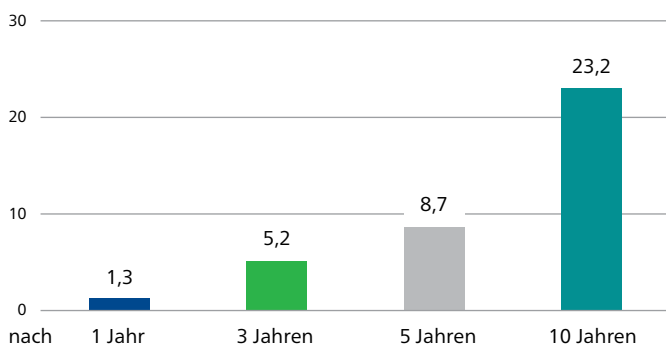
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Wertentwicklung¹ (in %)

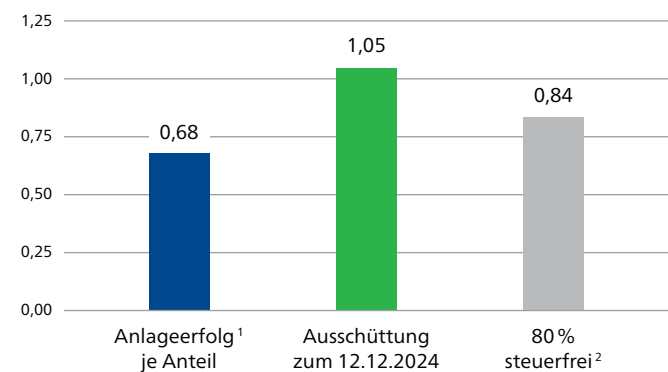


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.1985: 382,90 %.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,26
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	0,68
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,05
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,05
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	12.12.2024

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

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

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2024. 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.

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	2.138.250.958	1.174.864.126	367.351.834	—
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.604.630.549	336.517.789	857.965.037	461.455.489
Immobilien gesamt	3.742.881.507	1.511.381.915	1.225.316.871	461.455.489
Liquidität	2.005.878.364	13.855.851	18.354.583	60.509.723
Kreditvolumen	–556.241.573,9	—	–584.841.713,9	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	5.192.518.297	1.525.237.767	658.829.740	521.965.212

	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien
Direkt gehaltene Immobilien	673.011.868	—	79.421.114	157.711.369
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	550.660.115	174.055.331	360.167.668	66.172.867
Immobilien gesamt	1.223.671.983	174.055.331	439.588.782	223.884.236
Liquidität	30.060.942	6.116.376	14.971.895	20.979.626
Kreditvolumen	—	—	–166.978.433,1	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.253.732.924	180.171.707	287.582.244	244.863.862

	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	1.295.379.898	99.124.378	5.985.115.545
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	2.781.019.530	1.407.729.371	8.600.373.746
Immobilien gesamt	4.076.399.428	1.506.853.749	14.585.489.291
Liquidität	107.045.283	229.751.724	2.507.524.368
Kreditvolumen	–1.002.743.216	–140.243.278,7	–2.451.048.215
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	3.180.701.496	1.596.362.194	14.641.965.443

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

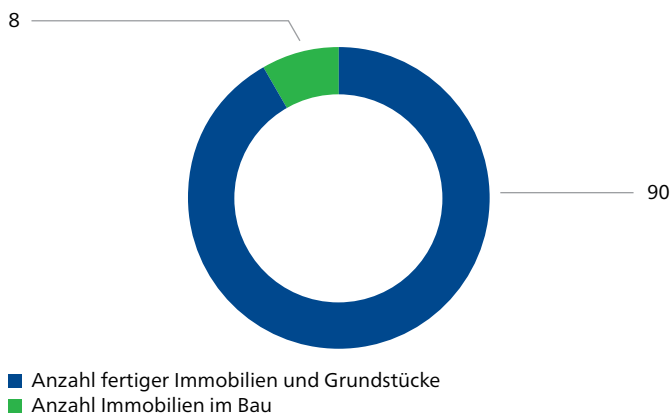
1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Flächenveränderungen in den Immobilien ergeben.

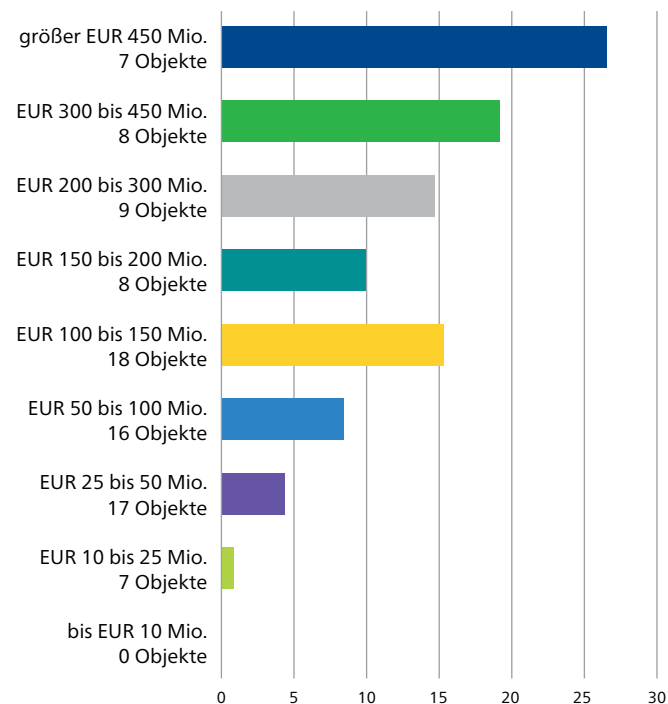
Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	2.742.948
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	91,7

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



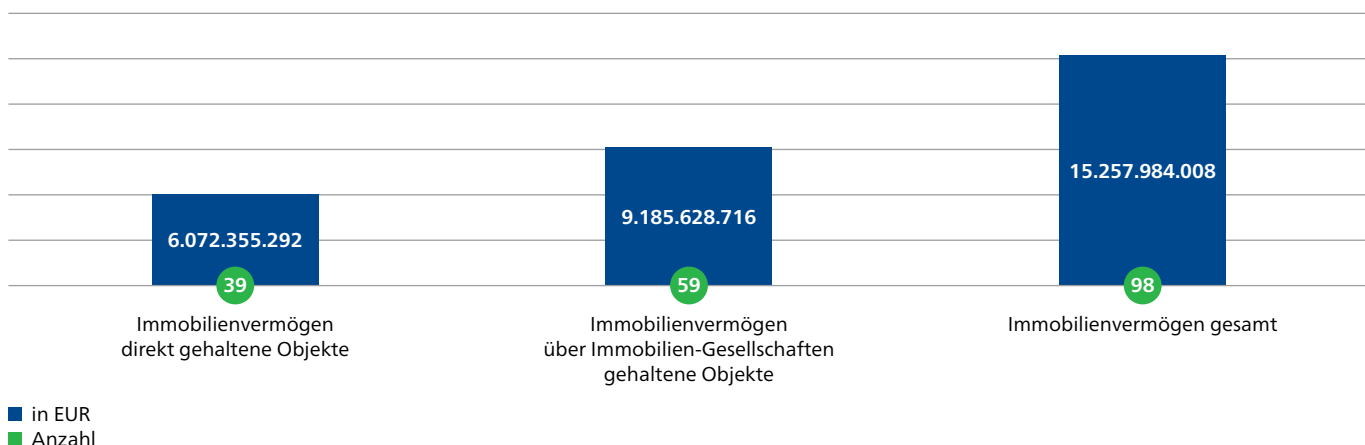
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Durchschnittswerte

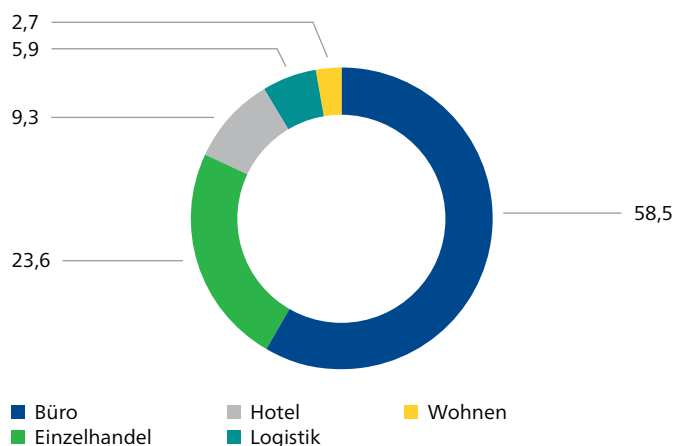
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	154,9
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	5.080,7

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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



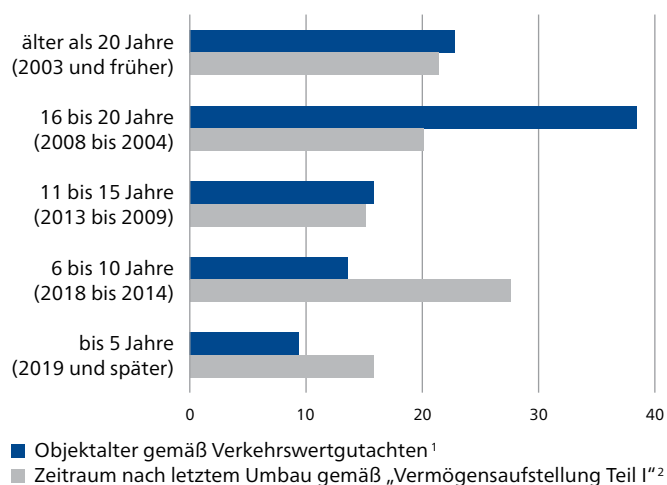
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.931,5 Mio.
Einzelhandel	3.595,7 Mio.
Hotel	1.423,3 Mio.
Logistik	901,7 Mio.
Wohnen	405,8 Mio.
Gesamt	15.258,0 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	415,5	2,7
Hamburg	160,0	1,1
München	1.330,9	8,7
Rhein-Main	78,0	0,5
Rhein-Ruhr	1.191,8	7,8
Stuttgart	233,0	1,5
Sonstige deutsche Städte	489,9	3,2
Deutschland gesamt	3.899,1	25,5
Australien	133,7	0,9
Belgien	361,0	2,4
Finnland	258,8	1,7
Frankreich	1.436,8	9,4
Großbritannien	1.344,4	8,8
Irland	509,2	3,3
Italien	300,9	2,0
Luxemburg	174,7	1,1
Mexiko	24,0	0,2
Niederlande	1.391,1	9,1
Österreich	180,7	1,2
Polen	465,5	3,1
Schweden	113,6	0,7
Spanien	205,8	1,4
Türkei	118,0	0,8
USA	4.340,7	28,4
Ausland gesamt	11.358,9	74,5
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	15.258,0	100,0

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Flächenveränderungen in den Immobilien ergeben.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutsch-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	22,2	74,6	96,2	77,2	48,9	17,8	50,8	78,0	35,6	57,8
Handel / Gastronomie	45,7	7,8	2,2	2,2	0,7	67,9	0,5	3,2	53,2	22,4
Hotel	7,9	3,6	—	5,9	28,7	8,7	44,4	11,5	—	7,7
Industrie (Lager, Hallen) ²	16,7	9,3	0,8	12,3	15,0	0,8	—	0,1	1,0	5,6
Kfz	4,5	2,9	0,8	0,3	4,9	2,1	4,0	3,1	2,7	3,0
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	2,8	3,8	1,6
Freizeit	0,6	—	—	0,8	—	1,0	—	0,5	2,1	0,7
Andere	1,9	1,9	0,0	1,2	1,8	1,7	0,2	0,7	1,5	1,2

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutsch-land	Frank-reich	Großbri-tannien	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote										
Wohnen	0,0	—	—	—	—	—	—	12,4	33,9	18,5
Büro	14,9	5,3	6,0	0,0	8,6	0,0	17,3	12,9	10,2	10,2
Handel / Gastronomie	8,2	10,6	2,5	0,0	0,0	3,6	0,0	6,6	4,6	6,4
Kfz	6,1	15,8	40,0	0,0	15,2	0,0	24,1	0,0	6,6	6,0
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,8	12,8	4,5	0,5	6,3	3,4	—	5,0	23,5	4,0
Hotel	0,0	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0
Freizeit	0,0	—	—	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	6,3	6,2	100,0	0,0	0,0	1,5	0,0	9,1	20,9	8,3
Vermietungsquote	92,0	93,5	93,8	100,0	93,8	97,3	89,4	88,9	92,0	91,7

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.899.133.509	1.436.800.000	1.344.373.648	509.150.000	1.391.144.444	180.738.700
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	207.105.162	67.121.964	75.048.305	27.478.348	62.083.856	10.990.687
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	32.207.030	800.000	1.305.498	—	6.062.234	0
Sonstige positive Wertveränderungen	24.970.250	4.453.379	6.195.754	7.032.000	368.216	38.450.227
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–50.549.250	–16.250.000	–44.928.664	–22.578.628	–2.901.482	–262.234
Sonstige negative Wertveränderungen	–13.910.566	0	–5.861	–886.000	–72.417.244	–1.064
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–18.342.220	–15.450.000	–43.623.166	–22.578.628	3.160.752	–262.234
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	11.059.684	4.453.379	6.189.893	6.146.000	–72.049.028	38.449.163

	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	465.550.000	205.850.000	4.340.683.835	1.484.559.873	15.257.984.008
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	33.296.719	11.412.332	301.018.674	98.121.635	893.677.682
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	1.500.000	2.300.000	73.516.780	27.496.327	145.187.868
Sonstige positive Wertveränderungen	13.652.809	12.645.840	160.454.871	36.383.237	304.606.583
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–2.700.000	–4.400.000	–250.599.117	–51.259.445	–446.428.819
Sonstige negative Wertveränderungen	0	0	–120.092.455	–32.401.634	–239.714.824
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–1.200.000	–2.100.000	–177.082.337	–23.763.118	–301.240.951
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	13.652.809	12.645.840	40.362.417	3.981.603	64.891.759

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	—	1,2	0,1	3,3	0,1	1,2
2024	2,4	1,5	0,0	4,5	0,5	1,4	—	4,1	10,6	3,8
2025	8,5	4,0	—	4,0	3,6	10,7	27,5	6,7	16,9	7,9
2026	19,7	29,0	3,5	17,2	27,3	7,6	5,7	6,3	14,4	13,1
2027	15,3	17,3	1,2	18,2	2,4	31,9	0,5	14,0	18,9	14,7
2028	11,3	0,1	1,4	8,5	3,3	18,8	10,7	3,5	4,6	5,9
2029	7,7	23,6	53,0	5,0	26,0	10,3	—	6,0	5,7	12,6
2030	8,1	12,0	—	16,0	—	6,4	5,7	12,1	7,6	9,2
2031	2,9	1,5	6,3	3,1	—	2,0	—	12,6	1,9	6,1
2032	11,6	5,1	3,7	2,7	30,4	3,9	—	10,2	8,6	8,7
2033	1,5	1,8	0,1	7,7	—	0,3	26,5	3,1	1,2	2,4
2034+	11,1	4,1	30,7	13,0	6,5	5,6	23,3	18,2	9,5	14,3

¹ Jahresnettomietvertrag.

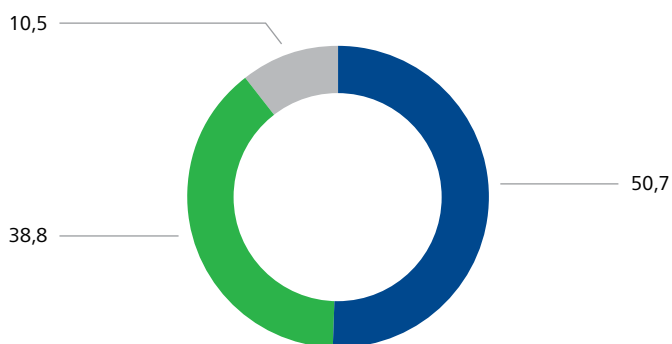
1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2023 bis 30.9.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

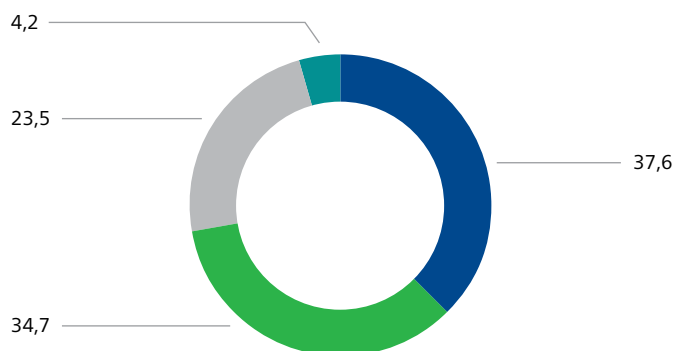
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.033,4 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,3 %
Fondsvermögen (netto): EUR 14.271,6 Mio.

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



■ Floater
■ Pfandbriefe
■ Festverzinsliche Anleihen
■ Kasse / Termingelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder	214,0	—	2,37 %
Termingelder	1.030,0	—	3,71 %
UIN-Fonds Nr. 577	789,4	4,93 %	—

¹ Performance seit 1.10.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite^{1,2} (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	284.000	1,9
EUR-Kredite (Inland)	563.935	3,7
GBP-Kredite ³	685.934	4,5
USD-Kredite ³	1.091.873	7,1
Summe⁴	2.625.742	17,2

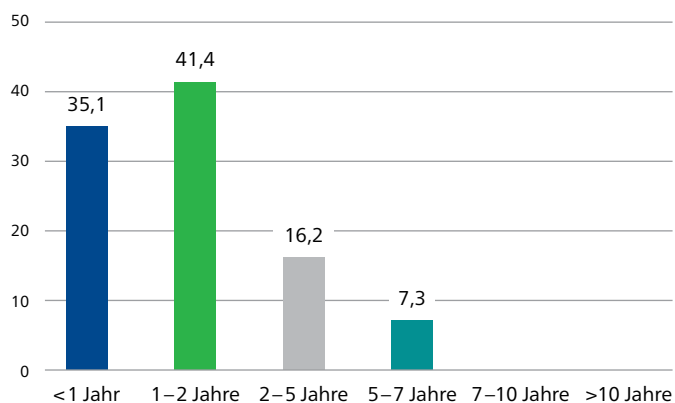
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

² Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen. Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.

³ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2024 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 940.775, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	1.829,15	0,01
CHF	201,85	0,00
GBP	459,64	0,00
JPY	338,35	0,00
MXN	106,04	0,00
PLN	4.142,82	0,03
SEK	610,12	0,00
SGD	0,11	0,00
USD	5.066,50	0,04

1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle 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: Europa geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentver-

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

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

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

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Europa verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein 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 Ankaufrisprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren. Bei sinkendem Fondsvolumen durch Mittelnrückgaben haben Performanceeffekte einzelner Immobilien positiv wie negativ einen stärkeren Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig 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. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2024 Mio. EUR	30.9.2023 Mio. EUR	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.072,4	6.434,2	6.325,0	5.941,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	5.897,9	6.123,6	6.412,8	5.949,6
Liquiditätsanlagen	2.033,4	1.943,9	1.904,3	2.011,5
Sonstige Vermögensgegenstände	2.366,1	2.434,2	2.270,5	1.927,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.098,2	1.987,0	2.237,3	1.735,2
Fondsvermögen (netto)	14.271,6	14.948,9	14.675,4	14.095,1
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	262,6	273,5	268,5	258,3
Anteilwert (EUR)	54,34	54,66	54,65	54,58
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,05	1,00	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	12.12.2024	14.12.2023	15.12.2022	16.12.2021

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 29–31)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.615.747.004,42	5.837.397.004,43		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	145.809.154,75	234.958.287,13		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.761.556.159,17	6.072.355.291,56		42,54
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 31–37)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.217.136.538,95	5.408.580.694,61		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	489.276.432,57		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.217.136.538,95	5.897.857.127,18		41,33
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 21, 39)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	68.842.729,59	1.244.009.028,06		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	789.359.742,58		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	68.842.729,59	2.033.368.770,64		14,25
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 40)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	39.660.690,57	124.692.625,12		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.097.485.964,54	2.002.502.259,20		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	555.696,27	21.781.115,45		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 40)				
4. Anschaffungsnebenkosten		62.329.700,14		
• bei Immobilien	25.827.159,61			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	36.502.540,53			
(davon in Fremdwährung)	16.408.046,22			
5. Andere		154.847.759,92		
(davon in Fremdwährung)	23.898.613,42			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.178.009.011,05		2.366.153.459,83	16,58
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			16.369.734.649,21	114,70
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22, 40)				
1. Krediten		– 1.308.147.107,37		
(davon in Fremdwährung)	– 877.358.007,37			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		– 3.073.524,02		
(davon in Fremdwährung)	—			
3. Grundstücksbewirtschaftung		– 151.617.765,70		
(davon in Fremdwährung)	– 64.124.848,35			
4. anderen Gründen		– 116.949.571,19		
(davon in Fremdwährung)	– 5.541.398,46			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 947.024.254,18		– 1.579.787.968,28	– 11,07
II. Rückstellungen (s. Seite 41)			– 518.386.344,58	– 3,63
(davon in Fremdwährung)	– 299.173.359,74			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 299.173.359,74		– 518.386.344,58	– 3,63
Summe Schulden I.–II.			– 2.098.174.312,86	– 14,70
C Fondsvermögen (netto)			14.271.560.336,35	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2024.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2024 ¹			
Australischer Dollar	AUD 1,6082	Polnischer Zloty	PLN 4,2810
Britisches Pfund	GBP 0,8318	Schwedische Krone	SEK 11,3115
Japanischer Yen	JPY 159,5960	Schweizer Franken	CHF 0,9412
Malaysischer Ringgit	MYR 4,5986	Singapur-Dollar	SGD 1,4302
Mexikanischer Peso	MXN 21,8712	US-Dollar	USD 1,1159

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen ist durch den Verkauf zweier Objekte und negativer Wertfortschreibungen im Berichtszeitraum gesunken.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 38 bzw. Seite 29 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 863,2 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 255,7 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 73,4 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 841,0 Mio. und entspricht damit 5,89 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank im Wesentlichen durch den Rückgang der Forderungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen Forderungen aus Devisentermingeschäften.

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 22 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Ländern mit Fremdwährung zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungsskursschwankungen. 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 im Wesentlichen aus der Fondsgebühr für den Verkauf von Immobilien sowie aus Sicherheitseinbehalten und Garantieeinbehalten.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 22 zu entnehmen.

Rückstellungen

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

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ⁴	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6,7,8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6,7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.				
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			in EUR	in %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																										
Deutschland																																										
1	10787	Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	G		H (100), K	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■						—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44,5 44,5	102.000 103.000	102.500	102.500.000,00	0,68		1			
2	59199	Bönen, Siemensstraße 33, „TST Bönen, Siemensstraße“	G		I (93), B, A, K	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	—							■	—	0,0	—	3,01	9,75	2.178	833	301	1.560	6	—	—	—	—	45,3 45,3	35.400 39.300	37.350	37.350.000,00	0,25		2			
3	44329	Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund I, Gneisenauallee“	G		I (92), B	10/2020	2016	77.292	23.667	23.667	—							■	50,8	0,0	—	1,88	8,26	1.411	469,00	188	1.130	7	—	—	—	—	41,5 41,5	27.700 26.600	27.150	27.150.000,00	0,18		3			
4	44329	Dortmund, Gneisenauallee 16–18, „TST Dortmund II, Gneisenauallee“	G		I (86), B, A, K	3/2019	2019	41.221	17.205	17.205	—							■	—	0,0	—	1,62	9,78	1.125	495	164	763	5	—	—	—	—	45,3 45,3	19.000 20.800	19.900	19.900.000,00	0,13		4			
5	40547	Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	G		B (83), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/ 2014–2015	28.432	33.116	33.116	—							■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,0 43,0	89.500 90.300	89.900	89.900.000,00	0,60		5		
6	40211	Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	G		B (92), K, A	7/2010	2009	3.245	13.969	13.969	—		■						—	3,0	2,7	3,09	4,94	2.234	857	—	—	—	4.205	4.087	4.424 4.405	45,5 45,5	101.000 101.000	101.000	101.000.000,00	0,67		6				
7	40474	Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	G		B (88), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.944	8.944	—		■					■	—	45,4	4,9	—	—	—	—	—	—	—	898	919	1.796 1.628	43,5 43,5	32.700 30.600	31.650	31.650.000,00	0,21		7				
8	20459	Hamburg, Admiralitätsstraße 3–4, „Fleetinsel“	G		H (73), B (25), K, I	12/1996	1992/2022	5.384	30.207	30.207	—	■	■						—	0,5	17,8	—	—	—	—	—	—	—	7.206	7.517	7.290 7.289	53,5 53,5	162.000 158.000	160.000	160.000.000,00	1,07		8				
9	68542	Heddesheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“	G		I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—		■					■	—	0,0	—	7,42	8,16	4.593	2.825	—	—	—	—	—	—	—	38,5 38,5	163.000 156.000	159.500	159.500.000,00	1,06		9			
10	51373	Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	G		H/G (76), A, B, K, I, W	4/2017	2010	19.346	38.928	38.730	198	■	■					■	—	8,8	3,0	20,69	7,83	17.115	3.576	2.089	5.223	3	10.320	10.378	11.236 10.822	45,5 45,5	179.000 168.000	173.500	173.500.000,00	1,16		10				
11	80807	München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	G		B (90), K, I, A, H/G	5/2004	2003	8.112	19.158	19.158	—		■					—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48,5 48,5	93.900 94.800	94.350	94.350.000,00	0,63		11			
12	80333	München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	G		H/G (54), B (37), K, W, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.210	46.027	3.183	■	■					■	32,5	6,4	3,7	—	—	—	—	—	—	—	28.478	25.447	29.367 29.466	47,5 47,5	715.000 724.000	719.500	719.500.000,00	4,80		12				
13	80336	München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	G		H (91), H/G, I, K	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■					—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,5 51,5	66.200 67.200	66.700	66.700.000,00	0,44		13			
14	90491	Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	G		H/G (87), B, F, I, A, K	4/2017	2003/ 2013–2016	38.576	45.087	45.087	—	■	■					■	—	4,9	5,9	7,08	5,05	4.892	2.186	708	1.770	3	7.630	7.577	8.237 8.179	43,5 43,5	129.000 118.000	123.500	123.500.000,00	0,82		14				
15	70173	Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	G		H/G (87), B, K, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	23.898	23.898	—	■	■					■	—	0,0	6,7	18,88	7,44	12.493	6.390	2.041	3.062	2	11.625	11.803	9.999 9.644	53,5 53,5	232.000 234.000	233.000	233.000.000,00	1,55		15				
16	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „Lohhof Quartier“	G		B (88), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.519	29.774	29.774	—		■						—	78,7	4,3	—	—	—	—	—	—	—	1.048	1.196	4.775 4.690	47,5 47,5	45.300 45.400	45.350	45.350.000,00	0,30	I	16				
17	67550	Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	G		I (91), B, K	4/2020	2020	100.233	48.118	48.118	—								—	0,0	—	3,57	7,77	2.328	1.239	357	2.172	7	—	—	—	45,8 45,8	63.500 64.000	63.750	63.750.000,00	0,43		17				

Lfd. Nr.			Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6/7/8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6/7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6/7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.
	Lage des Grundstückes						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	in EUR	in %											
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Polen																																								
33	00–085	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	G		B (80), H/G, K, I, A	5/2013	2012	5.932	25.515	25.515	—	■	■	■				■	—	1,1	—	1,79	1,51	26	1.767	—	—	—	—	—	—	—	57,5 57,5	71.000 73.100	72.050	72.050.000,00	0,48		33	
USA																																								
34	78759	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	G		B (99), I, A, K	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	—	■	■					■	37,3	6,1	2,2	2,42	2,62	27	2.396	—	—	—	7.933	6.205	8.656 9.152	36,5 36,5	120.979 126.355	123.667	123.666.995,25	0,82		34		
35	02111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	G		H (100)	12/2015	1904/ 1908/ 2015	1.294	12.542	12.542	—	■	■						63,6	0,0	—	3,38	2,10	179	3.199	420	—	—	—	—	—	—	42,5 42,5	126.355 127.252	126.803	126.803.477,02	0,85		35	
36	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	G		B (100), K	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	—	■	■					■	50,4	0,0	—	3,34	2,32	—	3.343	246	1.316	5	—	—	—	—	62,5 62,5	154.136 160.409	157.272	157.272.157,01	1,05		36	
37	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	G		B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.204	52.204	—	■	■					■	35,1	6,1	4,1	6,35	1,57	26	6.321	—	—	—	41.864	31.626	48.696 45.269	53,5 53,5	565.463 558.294	561.878	561.878.304,50	3,75		37		
38	98109	Seattle (Washington), 500 Ninth Avenue North, 515 Westlake Avenue North, „Amazon Phase VI“	G		B (95), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	—	■	■					■	44,4	0,0	—	5,10	1,90	63	5.032	297	597	2	—	—	—	—	49,5 49,5	303.791 301.998	302.895	302.894.524,60	2,02		38	
39	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	B	■	—	3/1996	1997/ 2014–2015	2.157	—	—	—	■	■					■	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	145.809	145.809.154,75	0,97		39	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																														6.072.355.291,56			42,54							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																								
Deutschland																																								
40	85391	„UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	MeB G		I (85), B, A, K	2/2020 2/2020	1986/ 2002/2018	31.569	10.131	10.131	—	■				89,90	2.362.455,29	EUR 6.768.000,00		—	—	0,0	5,7	0,23 —	4,05 —	19 —	206 —	22 —	138 —	7 —	829	857	857 857	25,8 25,8	16.000 16.500	16.250	8.501.518,82	0,06		40
41	1079 PC	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB G		H (86), F, K	10/2012 12/2015	2014/2015	1.599	12.324	12.324	—		■	■		100,00	14.510.563,52	EUR 14.000.000,00	■	—	—	0,0	—	—	—	—	—	64	213	2	—	—	—	50,5 50,5	46.800 48.000	47.400	35.434.357,06	0,24		41
42		„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB			4/2002 (90,00%) 1/2009 (10,00%) 4/2002									100,00	129.262.185,51			—				0,97	0,43	637	333	—	1	0							317.385.997,23	2,12		42	
	13581	Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	G		H/G (76), K, F, H, I, B, A		2001	50.547	64.919	64.919	—	■	■					—	6,9	4,0	—	—	—	—	—	—	—	17.628	17.929	18.717 18.846	37,5 37,5	315.000 311.000	313.000							
43	85386	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	MeB G		B (43), I (36), A, K	2/2020 2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	—		■			89,90	2.178.322,68	EUR 7.920.000,00		—	—	0,0	—	0,28 —	3,88 —	23 —	257 —	28 —	170 —	8 —	—	—	—	43,5 43,5	17.500 17.900	17.700	9.900.536,61	0,07		43
44		„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg	MiB			4/2006 (60,00%) 9/2011 (25,00%) 1/2006									85,00	5.141.534,69	EUR 6.800.000,00		—				1,07	0,65	—	1.072	—	—	—						130.944.126,68	0,87		44		
	45127	Essen, Limbecker Platz 1 A, „Limbecker Platz“	G		H/G (88), K, I, A		2006/2009	30.717	74.335	74.335	—	■	■					■	47,7	18,8	3,7	—	—	—	—	—	—	—	18.696	17.738	21.043 20.537	42,5 42,5	328.000 328.000	328.000						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6/7/8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6/7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6/7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises										davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2					Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %					
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																									
Deutschland																																									
45	44653	„UI Herne L12 GmbH & Co. KG“, Hamburg Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	MeB G	I (80), B, A, K	2/2020 2/2020	2000	59.162	21.917	21.917	—	■	■		89,90	229.341,34	EUR 6.720.000,00		—	—	0,0	—	0,22	3,24	19	205	22	130	8	—	—	—	—	—	32,4 32,3	13.800 14.500	14.150	7.058.529,48	0,05		45	
46	24107	„UI Kiel L19 GmbH“, Hamburg Kiel, Doktor-Hell-Straße 6, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	MeB G	I (58), B (36), H/G, K, A	12/2020 12/2020	1950/2016	226.619	78.449	78.449	—	■			89,90	26.750.180,27	EUR 48.720.000,00		—	—	2,5	6,7	1,67	3,38	141	1.532	166	1.107	8	—	6.298	6.808	6.505 6.253	29,5 29,5	105.000 106.000	105.500	43.518.533,26	0,29		46		
47		„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB		5/2005 (93,99%) 6/2010 (6,00%) 9/2024 (0,00%) 5/2005									99,99	59.947.728,05	EUR 49.251.396,82		—	—			—	—	—	—	—	—	—	—						214.825.219,67	1,43	II	47			
	51103	Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	G	H/G (85), K, I, A, B		2005	45.855	45.547	45.547	—	■	■					—	—	7,2	2,8	—	—	—	—	—	—	—	—	15.517	14.414	16.436 15.525	40,5 40,5	259.000 246.000	252.500							
48	38165	„UI Flechtorf II L5 GmbH“, Hamburg Lehre, Nikolaus-Otto-Straße 21, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	MeB G	I (79), B, A, K	2/2020 2/2020 12/2020	2020	70.393	40.561	40.561	—	■			89,90	1.881.355,94	EUR 26.079.700,00		—	—	0,0	—	1,36	5,88	75	1.282	135	928	7	—	—	—	—	—	45,8 45,8	54.800 55.700	55.250	23.989.329,76	0,16		48	
49	85368	„UI Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degernpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	MeB G	I (100), B, K	2/2020 2/2020 7/2020	2020	30.609	7.467	7.467	—				89,90	7.601.288,75	EUR 13.746.000,00		—	—	0,0	—	1,17	7,77	150	1.018	117	703	6	—	—	—	—	—	45,5 45,5	27.400 28.100	27.750	12.474.281,28	0,08		49	
50	85368	„UI Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degernpoint K5, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	MeB G	I (80), B, A, K	2/2020 2/2020 2/2021	2021	16.775	9.871	9.871	—				89,90	1.026.588,17	EUR 9.292.800,00		—	—	0,0	10,2	0,50	6,00	28	473	50	330	8	—	907	763	917 939	46,3 46,3	19.800 19.900	19.850	7.282.839,41	0,05		50		
51	64546	„UI Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, Hessenring 25, Kurhessenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	MeB G	B (53), I (45), K	1/2020 3/2020	1991/1993/ 1999	16.802	10.595	10.595	—	■	■		89,90	8.568.765,68	EUR 7.214.000,00		—	—	11,9	5,3	0,27 0,98	2,87 6,23	23 984	245	27 49	160 623	8 6	747	856	920 912	35,8 35,5	15.500 16.100	15.800	8.629.421,26	0,06		51			
52		„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	MiB B	■	—	3/2021 8/2021	1940/1960	22.514	—	—	—	■	■	49,40	49,40	403.189.818,31		—	—	—	—	1,42	0,72	41	1.425	147	1.027	7	—	—	—	—	—	—	381.606		201.291.977,89	1,34	III, IV	52	
53		„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“	MiB G		B (87), I, K	3/2021 8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	—	■		49,40	49,40	245.543.408,38		—	—	0,0	—	1,00	0,84	50	947	100	688	7	—	—	—	—	—	46,5 46,5	244.000 243.000	243.500		128.865.133,81	0,86	III, V	53
54	81671	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	MiB G		K (100)	3/2021 8/2021	1972	4.548	0	0	—	■		49,40	49,40	61.222.886,80		—	—	0,0	—	0,23	0,75	30	196	23	155	7	—	—	—	—	—	60,0 60,0	49.200 43.500	46.350		28.133.348,24	0,19	III, VI	54

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ⁴	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6/7/8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6/7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6/7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	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	in EUR										in %																	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
55	41334	„UI Nettetetal L9 GmbH“, Hamburg Nettetetal, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetetal“	Meß G	I (80), B, K	2/2020 2/2020 7/2020	2020	32.553	20.186	20.186	—	■	■		89,90	952.223,84	EUR 13.279.000,00	—	—	0,0	5,7	1,02 —	8,60 —	126 —	897 —	102 —	619 —	6 —	1.182	1.198	1.328 1.241	46,0 46,0	27.600 27.600	27.600	12.825.674,79	0,09		55		
56	41460	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Neuss, Breslauer Straße 2 –4, „Rheinpark-Center“	Meß B	—	6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%) 7/2011	1974/2010	34.920	—	—	—	■	■		100,00	151.879.656,73		—	—	—	—	5,18	2,20	491	4.690	—	—	—			—	—	—	142.500	156.533.035,41	1,04		56		
57	49086	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	Meß G	I (88), A, B, K	2/2020 2/2020	2000/2004/ 2021	30.772	46.407	46.407	—				89,90	11.675.075,52	EUR 16.768.000,00	—	—	7,9	3,1	0,35 —	1,88 —	30 —	316 —	34 —	212 —	8 —	2.231	2.219	2.433 2.366	38,8 39,5	41.100 42.000	41.550	20.226.715,68	0,13		57		
58	4400	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	Meß G	I (84), A, B, K	3/2020 3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	—	■	■	■	100,00	3.014.160,84	EUR 12.635.000,00	—	—	0,0	—	0,50 —	4,23 —	58 —	445 —	50 —	304 —	8 —	—	—	—	33,5 35,3	25.300 26.100	25.700	11.284.975,38	0,08		58		
59	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“	Meß G	B (86), K, I, H/G, A	7/2014 7/2014	2014	11.754	34.971	34.971	—	■	■		99,99	84.595.629,49		■	—	10,2	3,5	3,19 —	3,08 —	820 —	2.366 —	225 —	—	—	7.153	5.519	6.267 5.816	59,3 59,3	117.000 109.000	113.000	113.591.786,32	0,76		59		
60	66482	„UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	Meß G	I (81), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	53.218	28.363	28.363	—	■	■		89,90	10.724.583,77	EUR 13.440.000,00	—	—	3,3	2,4	0,47 1,17	3,34 4,2	39 1.173	429 —	46 59	278 743	8 6	1.383	1.319	1.563 1.634	34,0 33,5	27.600 28.200	27.900	14.831.354,21	0,10		60		
61		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021									50,00	81.423,38		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							418.445,95	0,00	VII	61			
62		„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg	Meß		11/2010									100,00	2.727.386,89		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							2.723.290,68	0,02	VII, VIII	62			
63		„Unilmmo Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	Meß		9/2024									100,00	23.008,19		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							0,00	0,00	VII	63			
Belgien																																							
64	8500	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	Meß G	H/G (77), K, A, I, W, B	3/2010 3/2010	2010	14.060	35.486	33.351	2.135	■	■		99,99	70.035.515,79	EUR 56.025.000,00		—	25,4	3,3	5,61 —	4,72 —	31 —	5.580 —	—	—	—	6.403	6.663	8.216 8.972	45,5 45,5	114.000 110.000	112.000	45.154.308,45	0,30		64		
65	7000	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	Meß G	H/G (96), I, A, B	1/2004 1/2004 8/2019	2004/2016	178.355	26.785	26.785	—	■	■		99,99	15.882.726,29	EUR 56.000.000,00	■	—	1,6	2,0	1,09 —	1,20 —	—	1.092 —	109 —	228 —	3 —	18.382	16.865	17.028 16.972	36,8 36,8	253.000 245.000	249.000	162.982.999,62	1,09		65		
Finnland																																							
66	00100	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	Meß G	B (82), A, K, H/G, I	3/2015 3/2015	2014	4.393	10.889	10.889	—	■			100,00	44.086.181,40	EUR 16.500.000,00	■	—	28,5	6,9	3,11 —	4,05 —	1.854 —	1.256 —	312 —	161 —	1 —	2.479	2.789	3.791 4.022	59,5 59,5	80.400 78.200	79.300	62.188.343,87	0,41		66		
67	00580	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki Helsinki, Työpajankatu 8, „Urban Environment House“	Meß G	B (81), H/G, I, K	9/2020 9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	—	■	■		100,00	118.110.952,22	EUR 37.550.000,00	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65,5 65,5	182.000 177.000	179.500	—	—	IX	67	
68		„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki	Meß		6/2020									100,00	126.241.574,69		—	—	—	3,96	2,71	50	3906	401	2.377	6							148.210.861,12	0,99	VII	68			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6/7/8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6/7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6/7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR										in %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes										Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ²		Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ⁴	Nutzfläche in m ²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6/7/8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6/7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6/7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.	
							gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren												Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %												
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																		
Schweden																																																		
90	169 79	„UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Solna, Dalvägen 24–26, 28 A–B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“										MeB G		B (95), K, I, H/G, A	2/2018 6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	—	■	■				100,00	48.444.839,50	SEK 563.000.000,00	■	—	12,2	3,4	1,43 —	2,62 —	82 —	1.344 —	155 —	529 —	4 —	4.417	4.356	5.320 5.465	62,5 62,5	114.927 112.275	113.601	60.442.514,87	0,40		90	
Singapur																																																		
91		„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur										MeB			10/2008											100,00	127.362.187,60			—			1,09	1,98	65	1.029	—	—	—					21.560.724,18	0,14	VII	91			
Türkei																																																		
92	38000	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“										MeB G		H/G (92), F, A, I, B	8/2007 8/2007	2001–2012	75.536	66.532	66.532	—	■	■				100,00	136.488.858,51	EUR 18.600.000,00	■	—	1,1	1,7	—	—	—	—	—	—	—	13.708	13.827	14.883 15.528	47,3 47,3	117.000 119.000	118.000	115.617.467,51	0,77		92	
USA																																																		
93	02210	„101 Seaport Blvd LLC“, Miami (Florida) Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“										MeB G		B (86), K, I, A	3/2016 4/2016	2015	3.922	40.957	40.957	—	■	■			95,79	100,00	154.303.878,17	USD 210.000.000,00	■	—	0,0	2,8	4,39 3,03	1,95 0,68	49 —	4.340 3.031	268 109	698 525	2 2	23.580	23.695	20.957 22.910	60,5 60,5	451.653 446.277	448.965	265.163.309,88	1,77	XVII	93	
94	33437	„6627 West Boynton LLC“, Miami (Florida) Boynton Beach (Florida), 6627 W Boynton Beach Blvd, „Fountains of Boynton“										MeB G		H/G (60), F, B, A	8/2021 12/2021	1994/2017	89.282	16.258	16.258	—	■					100,00	22.435.975,79			—	45,6	2,4	5,4	0,95 1,00	2,43 1,36	65 —	890 998	87 48	690 758	8 8	4.124	3.931	4.128 4.102	29,0 38,3	73.394 73.842	73.618	41.664.864,33	0,28	XVII	94
95	60611	„65 Oak Street LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 57–65 East Oak Street, 65 East Oak Street, „65 Oak Street“										MeB G		H/G (99), I	9/2021 10/2021	2018	934	2.789	2.789	—	■	■				100,00	44.487.446,53			—	45,8	0,0	5,4	1,23 2,06	2,07 1,84	83 —	1.150 2.062	112 98	870 1.529	8 8	4.743	4.671	4.645 4.648	54,3 53,5	109.329 114.706	112.017	63.921.498,35	0,43	XVII	95
96	60601	„360 N. Michigan Avenue LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“										MeB G		H (100)	4/2016 4/2016	1923/2016	1.961	36.272	36.272	—	■	■				100,00	130.925.709,69		■	—	49,2	0,0	—	3,13 1,77	1,97 0,75	—	3.127 1.766	195 64	478 321	2 2	—	—	— —	41,5 41,5	239.269 234.788	237.028	126.638.587,68	0,84	XVII	96
97	60606	„111 South Wacker LLC“, Miami (Florida) Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“										MeB G		B (95), A, K, H/G, I	2/2004 11/2005	2005	3.019	100.395	100.395	—	■	■				98,36	97.535.709,26	USD 220.000.000,00	■	—	0,6	7,2	3,6	—	—	—	—	—	—	35.048	34.138	30.571 28.904	50,5 50,5	526.033 527.825	526.929	325.465.073,33	2,17	XVII	97	
98	33304	„444 NE 7th Street LLC“, Miami (Florida) Fort Lauderdale (Florida), 444 NE 7th Street, „EON Squared“										MeB W		W (99), H/G, K, A	11/2021 12/2021	2021	8.100	23.428	1.551	21.877	■	■				100,00	49.695.762,02	USD 64.500.000,00		51,2	12,3	0,7	1,28 1,09	2,14 0,97	76 —	1.204 1.094	117 50	921 844	8 8	7.523	7.589	8.702 8.252	66,5 66,5	114.706 111.121	112.913	56.641.150,77	0,38	XVII	98	
99	77002	„1000 Main LLC“, Miami (Florida) Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“										MeB G		B (85), K, H/G, A	3/2015 3/2015	2003	5.958	77.775	77.775	—	■	■				100,00	122.019.830,42	USD 170.000.000,00	■	—	28,2	5,8	—	—	—	—	—	—	—	10.283	14.087	22.638 22.128	38,5 38,5	317.233 313.648	315.440	—	—	XVII, XVIII	99	
100	10005	„140 BW LLC“, Miami (Florida) New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“										MeB G		B (97), F, A, H/G, I	4/2004 4/2004	1967	4.212	113.293	113.293	—	■	■				100,00	130.459.600,26	USD 290.000.000,00	■	—	36,4	5,6	—	—	—	—	—	—	—	—	37.049	35.682	67.909 65.041	35,5 35,5	530.513 536.786	533.650	260.580.705,68	1,74	XVII	100
101	98101	„1821 Boren Avenue LLC“, Miami (Florida) Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“										MeB G		H (100)	1/2017 3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	—	■	■				100,00	38.879.254,23		■	—	48,1	0,0	—	0,98 1,14	2,22 1,52	—	980 1.144	69 43	252 307	3 3	—	—	— —	50,5 50,5	76.261 74.379	75.320	41.875.616,09	0,28	XVII	101
102	98101	„Midtown21 LLC“, Miami (Florida) Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“										MeB G		B (89), K, H/G, I, A	5/2017 6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	—	■	■				100,00	163.050.705,17		■	—	47,0	0,0	—	3,19 2,44	2,05 0,82	49 —	3.143 2.437	214 93	855 725	3 3	—	—	— —	62,5 62,5	298.414 293.933	296.173	162.299.725,63	1,08	XVII	102

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes ¹	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ²	Art der Nutzung ³	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ⁴	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁵	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6,7,8}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{6,7}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{6,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁷	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁹		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XVIII)	Lfd. Nr.	
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	in EUR	in %	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																											
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
USA																																						
103	94085	„684 W Maude Avenue LLC“, Miami (Florida) Sunnyvale (Kalifornien), 684 West Maude Avenue, „The Catalyst“	Meß G	B (100), K	9/2022 10/2022	2020	18.621	18.081	18.081	—	■	■		100,00	61.173.761,22			—	0,0	—	2,16 2,02	3,41 1,02	104 —	2.057 2.023	206 100	1.748 1.710	8 8	—	—	—	56,0 56,0	199.839 198.046	198.943	65.063.980,65	0,43	XVII	103	
104		„1000 Main REIT, LLC“, Miami (Florida)	Meß		3/2015									100,00	122.396.301,70	USD 130.000.000,00		—		7,68	2,90	39	7.638	434	327	8						155.797.573,93	1,04	VII, XVII	104			
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																											5.897.857.127,18				41,33							
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																											11.970.212.418,74				83,87							

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Angabe erfolgt nach Nutzfläche.

² Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

³ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

⁴ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁵ Bilanzielles Eigenkapital.

⁶ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁷ 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.

⁸ Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

⁹ 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 Änderung des Namens der Immobilie von „IT-Port“ auf „Lohhof Quartier“.
- II Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,00177304964539007 %) (siehe Lfd. Nr. 63).
- III Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 61). Das Immobilien Branding für das gesamte Gebäudeensemble wurde in „LOVT Munich“ umbenannt und beinhaltet die Gebäude „LOVT VISION“, „LOVT VIEW“ und „LOVT VIBE“.
- IV Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.
- V Umbenennung der Immobilie „RF 360“ in „Anzinger 13“. Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.
- VI Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg ist beschlossen und wird demnächst im Handelsregister geändert.
Kein Ausweis der Nutzfläche bei Kfz (Stellplätze) in m² möglich. Der Ausweis erfolgt in Stückzahlen.
- VII Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
- VIII Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Europa.
- IX Indirekte Beteiligung über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 68).
- X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00106957 %) (siehe Lfd. Nr. 62).
- XI Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000043 %) (siehe Lfd. Nr. 62).
- XII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,000000389 %) (siehe Lfd. Nr. 62).
- XIII Indirekte Beteiligung über „Oviesa Holding B.V.“, Amsterdam (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 80).
- XIV Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Melbourne auf Sydney.
- XV Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Sydney, fungiert als Treuhänderin für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100 % vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet.
EUR 139.503.441,84 des Gesellschaftskapitals werden treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ gehalten.
- XVI Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 62).
- XVII Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Seattle (Washington) auf Miami (Florida).
- XVIII Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Miami (Florida) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 104).

Art des Grundstückes:
B = Grundstück im Zustand der Bebauung
G = Geschäftsgrundstück
W = Mietwohngrundstück
MeB = Mehrheitsbeteiligung
MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:
B = Büro
F = Freizeit
H = Hotel
H/G = Handel / Gastronomie
I = Industrie (Lager, Hallen)
K = Kfz
W = Wohnen
A = Andere

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–V)
Ankäufe / Gründungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
47	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg (Ankauf Minderheitsanteile)	—	9/2024	—	—	0,00	I, II
63	„Unilmmo: Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	9/2024	—	—	100,00	III
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	Tokio, „J6 Front“	Einzelhandel	2/2024	4.939	130,1		
	Zürich, „Fifty-One“	Büro	12/2023	20.583	167,1		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien		1/2024	—	—	100,00	IV
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung							
91	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Tokio, „Shibuya Prime Plaza“	— Büro	— 2/2024	— 7.827	— 138,4	100,00	III, V

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Ankauf von Minderheitsanteilen durch eine im Geschäftsjahr gegründete Immobilien-Gesellschaft.

II Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,00177304964539007 %) (siehe Lfd. Nr. 63).

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

IV Verschmolzen auf „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam (siehe Vermögensaufstellung Lfd. Nr. 80).

V Die Immobilien-Gesellschaft wurde nicht aufgelöst.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	11.970.212.418,74	83,87

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				1.244.009.028,06	8,72
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	—	–6.151,80	17.409,79	789.359.742,58	5,53
Zwischensumme				2.033.368.770,64	14,25

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2024 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	39.660.690,57		124.692.625,12	0,87
davon Betriebskostenvorlagen		116.218.044,30		
davon Mietforderungen		7.025.173,56		
davon Forderungen an Fremdverwalter		624.066,97		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.097.485.964,54		2.002.502.259,20	14,03
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	555.696,27		21.781.115,45	0,15
4. Anschaffungsnebenkosten			62.329.700,14	0,44
• bei Immobilien		25.827.159,61		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	16.408.046,22	36.502.540,53		
5. Andere			154.847.759,92	1,09
(davon in Fremdwährung)	23.898.613,42			
davon Ankaufsvorlaufkosten		8.742.453,80		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		108.630,80		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		26.885.151,73		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		29.653.540,41		
davon aus Sicherungsgeschäften		55.483.739,42		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-1.308.147.107,37	-9,17
(davon in Fremdwährung)	-877.358.007,37			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-3.073.524,02	-0,02
davon für Ankäufe		-3.064.662,73		
davon Sicherheitseinbehalte		-8.861,29		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-64.124.848,35		-151.617.765,70	-1,06
davon Vorauszahlungen von Mieten		-32.421.337,16		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-104.550.429,99		
davon aus Barkautionen		-12.204.718,37		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		-1.833.507,15		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-5.541.398,46		-116.949.571,19	-0,82
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		-29.021.222,45		
davon aus Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden		-7.434.225,61		
davon aus Anteilscheingeschäften		-5.725.938,00		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-73.483.932,35		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			–518.386.344,58	–3,63
(davon in Fremdwährung)	–298.821.225,71			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		–440.907.078,03		
davon für Einkommensteuern		—		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		–5.445.463,19		
davon für Erwerbskosten		–1.397.771,46		
davon für Instandhaltungen		–28.246.437,47		
davon Verkaufskosten		–20.464.027,54		
davon für externe Verwalter		–13.145.538,95		
davon Prozesskosten		—		
davon sonstige Rückstellungen		–810.865,95		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			267.979.146,97	1,88
Fondsvermögen (netto)			14.271.560.336,35	100,00
Anteilwert (EUR)				54,34
Umlaufende Anteile (Stück)				262.642.726

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	447.000.000,00	135.780.177,74	138.061.278,42	-2.281.100,68
CHF	0,00	-416.355,03	0,00	-416.355,03
GBP	1.107.000.000,00	638.790.504,50	660.212.472,88	-21.421.968,38
JPY	7.800.000.000,00	27.123.458,51	24.816.007,13	2.307.451,38
SEK	2.500.000.000,00	108.993.854,53	110.663.717,96	-1.669.863,43
USD	6.757.000.000,00	3.047.599.596,79	2.997.655.243,68	49.944.353,11
Sicherungsgeschäfte gesamt		3.957.871.237,04	3.931.408.720,07	26.462.516,97

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	75.910.070,86	45.125.668,14
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	75.910.070,86	45.125.668,14

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	121.500.000,00	3.672.596,15	3.337.576,92	335.019,23
CHF	-10.000.000,00	2.193.645,30	1.566.489,75	627.155,55
JPY	-350.000.000,00	23.982.280,00	10.046.333,36	13.935.946,64
SEK	1.000.000.000,00	2.200.658,50	1.892.616,16	308.042,34
USD	1.591.000.000,00	43.860.890,91	20.728.726,78	23.132.164,13
Summe		75.910.070,86	37.571.742,97	38.338.327,89

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	268.500.000,00	-2.566.400,52	-968.938,35	-1.597.462,17
CHF	10.000.000,00	-3.031.579,69	-782.372,37	-2.249.207,32
GBP	523.000.000,00	-23.260.710,77	-7.867.432,60	-15.393.278,17
JPY	12.800.000.000,00	-3.183.394,81	529.880,93	-3.713.275,74
SEK	300.000.000,00	-1.281.640,39	-744.672,49	-536.967,90
USD	554.500.000,00	-11.801.941,96	-13.907.383,64	2.105.441,68
Summe		-45.125.668,14	-23.740.918,52	-21.384.749,62

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2023 bis 30.9.2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	84.874,38		35.134.590,26	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	733.500,67		1.828.804,97	
7. Erträge aus Investmentanteilen			18.802.569,96	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) davon Erträge aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	82.806.182,72	100.783.581,14 13.154.399,23	136.583.497,63	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	109.249.748,96		309.057.546,32	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	122.889.780,58		209.135.424,25	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	—		—	
Summe der Erträge			710.542.433,39	
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–101.850.776,91	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–23.565.477,85	–38.323.334,94		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–10.110.092,48	–37.788.321,06		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–641.786,55	–10.141.204,94		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) davon Vermietungskosten davon Steuer- und Rechtsberatungskosten	–6.425.413,20	–15.597.915,97 –5.656.260,61 –3.243.045,84		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–1.052.160,12		–1.052.160,12	
3. Inländische Steuern			1.995.194,82	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–4.850.781,87		–11.785.859,27	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–50.222.370,11		–61.111.974,74	

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			– 134.783.098,98	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	– 22.648,45		– 4.528.644,51	
davon Kosten externe Bewerter		– 2.657.044,67		
davon sonstige Zinsen, insb. für Collaterals		– 1.824.231,32		
Summe der Aufwendungen				– 313.117.319,71
III. Ordentlicher Nettoertrag				398.539.873,68
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		90.771.783,20		
(davon in Fremdwährung)	– 89.320.834,40			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		493.273,66		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		1.744.566,65		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		75.910.070,86		
(davon in Fremdwährung)	–			
Zwischensumme			168.919.694,37	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 5.572.430,47		
(davon in Fremdwährung)	– 5.499.558,47			
c) aus Liquiditätsanlagen		– 1.171.769,54		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		– 45.125.668,14		
(davon in Fremdwährung)	–			
Zwischensumme			– 51.869.868,15	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				117.049.826,22
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				– 16.118.739,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				498.356.200,15
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			187.552.815,88	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 502.092.014,45	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				– 314.539.198,57
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				183.817.001,58

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

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

Die „Sonstigen Erträge“ beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften.

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

Aufwendungen

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

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

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

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

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 116,5 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Abs. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Abs. 4 BAB) in Höhe von EUR 18,3 Mio. entnommen, die mit 0,128 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 % lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 11,9 Mio.

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

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 137,44 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,94 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“, die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“, die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

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

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

Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	612.597.817,76	2,33
1. Vortrag aus dem Vorjahr	114.241.617,61	0,43
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	498.356.200,15	1,90
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	– 336.822.955,42	– 1,28
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	– 13.998.235,06	– 0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	– 322.824.720,36	– 1,23
III. Gesamtausschüttung am 12.12.2024	275.774.862,34	1,05

Bis zum 30.12.2024 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3,0 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.10.2023 bis 30.9.2024

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		14.948.928.662,78
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		– 273.514.292,02 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		– 591.251.296,52
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	330.371.300,74	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 921.622.597,26	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	16.118.739,75 1.723.972,30	17.842.712,05
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 5.993.621,00 – 10.007.135,82	– 15.377.211,52
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ • davon nicht realisierte Verluste ⁷	187.552.815,88 – 502.092.014,45	184.931.761,58
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		14.271.560.336,35

Fußnoten 1 bis 7 siehe unten und folgende Seite.

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

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

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

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

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

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 43 ff.

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

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

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für latente Steuern aus Capital Gains und Steuern aus bereits erfolgten Verkäufen sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Dezember 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	468.251.308,48
Crédit Agricole Corporate & Investment	138.569.250,00
Deutsche Bank AG	1.187.989.891,79
DZ BANK AG	372.097.670,58
Goldman Sachs International	224.278.917,51
J.P. Morgan Securities plc	135.547.024,53
Landesbank Baden-Württemberg	384.465.445,94
Merrill Lynch International Bank Ltd.	62.608.446,77
Morgan Stanley & Co. International	342.470.301,55
NatWest Markets N.V.	213.147.663,36
Société Générale	401.982.799,56

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	54,34
Umlaufende Anteile (Stück)	262.642.726

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. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert der Immobilie aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. 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. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert einer Beteiligung aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von den unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt.

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben. Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert, Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

Sicherungsgeschäfte sind zum Berichtsstichtag auf Basis aktueller Devisenkurse bewertet. Jedes im Bestand befindliche Geschäft ist mit dem Wiedereindeckungsbetrag angesetzt, der notwendig wäre, um ein identisches Geschäft am Berichtsstichtag abschließen zu können.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (**zusammengesetzte Vermögensgegenstände**) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	0,94 %
Erfolgsabhängige Vergütung und/oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,05 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	19.755.634,35
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	25,61%
• davon für die Verwahrstelle	28,82%
• davon für Dritte	45,57%
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. 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	5,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	—
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	4.017.909,23

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		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) OT¹-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

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	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	141,08 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	112,67 %

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: Europa
 Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900A6YNTSD5044867

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?	
☐ Ja ☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _____ % ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _____ %	☒ Nein ☒ Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 2,99 % an nachhaltigen Investitionen ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel ☐ Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich 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 u. a. 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 geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen

kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. 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 im Jahr 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 u. a. 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, eine flexible Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

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

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

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

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

Berichtszeitraum 1.10.2023 bis 30.9.2024	
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	Kein Ankauf

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen im Sinne eines Erwerbes von Gebäuden getätigt.

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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

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

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro m² und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geografische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 2 °C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 2 °C leistet oder nicht. Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2 °C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2 °C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. In Abhängigkeit von Marktentwicklungen und / oder Performance des Fonds konnte gegebenenfalls ein Veräußerungsprozess einer Immobilie angestoßen werden.

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO₂-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschossfläche in Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchten Portfolios für die Berechnung verwendet. 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 CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2022 berichtet, die Daten aus dem Jahr 2023 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum 1.10.2023 bis 30.9.2024

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,14
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	56,35

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 zum vorangegangenen Zeitraum abgeschnitten haben.

Berichtszeitraum 1.10.2022 bis 30.9.2023

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,04
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	– 3,31 %
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	51,28
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	– 9,00 %

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 Artikels 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 Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10% unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 m², die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. 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. Artikels 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 die 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, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Die taxonomiekonformen Investitionen dienten nicht einer Förderung, einer Lagerung, einem Transport oder einer 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-Leitsätze 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 wurde jedoch geprüft, dass der Immobilienfonds keine Wertpapiere von Unternehmen erwirbt, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des 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 Immobilienfonds wurden bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale getätigt wurden, auch 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, 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, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen dienten nicht der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen (z.B. Tankstellen). Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Forderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018 / 1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,01 % der Gesamtmieteträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle, die Teil eines Shopping-Centers ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und / oder der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. U. a. wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll.

Im Berichtszeitraum wurden in 24 Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 62 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 21 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.



Die Liste umfasst die Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.10.2023 bis 30.9.2024.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
München, „CityQuartier Fünf Höfe“	Immobilien	4,94	Deutschland
London, „Watermark Place“	Immobilien	4,13	Großbritannien
San Francisco (Kalifornien), „555 Mission Street“	Immobilien	3,94	USA
New York City (New York), „140 Broadway“	Immobilien	3,82	USA
Chicago (Illinois), „111 South Wacker“	Immobilien	3,68	USA
Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	Immobilien	3,62	Frankreich
Boston (Massachusetts), „101 Seaport“	Immobilien	3,16	USA
Paris, „Central Seine“	Immobilien	2,57	Frankreich
Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	Immobilien	2,41	Niederlande
Breslau, „Magnolia Park“	Immobilien	2,41	Polen
Houston (Texas), „1000 Main“	Immobilien	2,22	USA
Berlin, „Spandau Arcaden“	Immobilien	2,15	Deutschland
Seattle (Washington), „Midtown21“	Immobilien	2,13	USA
Amsterdam, „ITO“	Immobilien	2,13	Niederlande
Seattle (Washington), „Amazon Phase VI“	Immobilien	2,13	USA

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“ betrifft das Immobilienvermögen (Fondsvermögen [netto]) und umfasst alle direkt oder über Beteiligungs-Gesellschaften 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 u. a. daraus ergeben, dass im Sondervermögen Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.

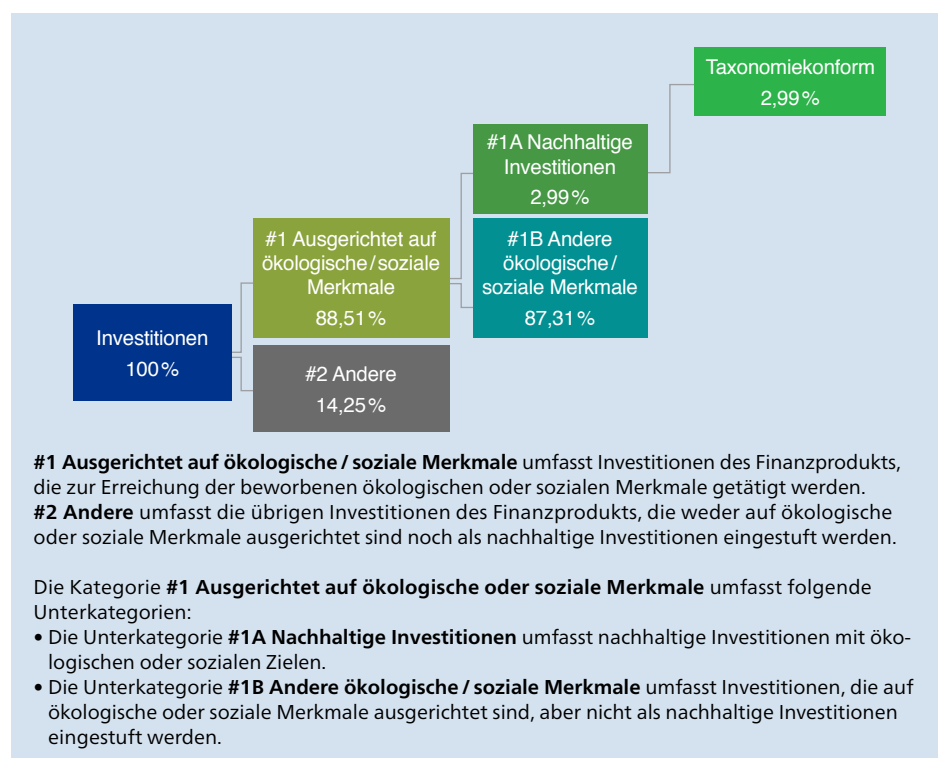
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds (Fondsvermögen [brutto]), die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisten 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 (Fondsvermögen [brutto]), die keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.

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

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



Aufgrund der verschiedenen Berechnungslogiken (Fondsvermögen [netto] in #1 und #2 bzw. Fondsvermögen [brutto] in #1A und #1B) lassen sich die Kennzahlen nur bedingt miteinander vergleichen.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	88,51 %
Finanzsektor	5,53 %
Liquidität / Kasse	8,72 %

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Forderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018 / 1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,01 % der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung 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 CO₂-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 im Sinne des Artikels 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung angestrebt.

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

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

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

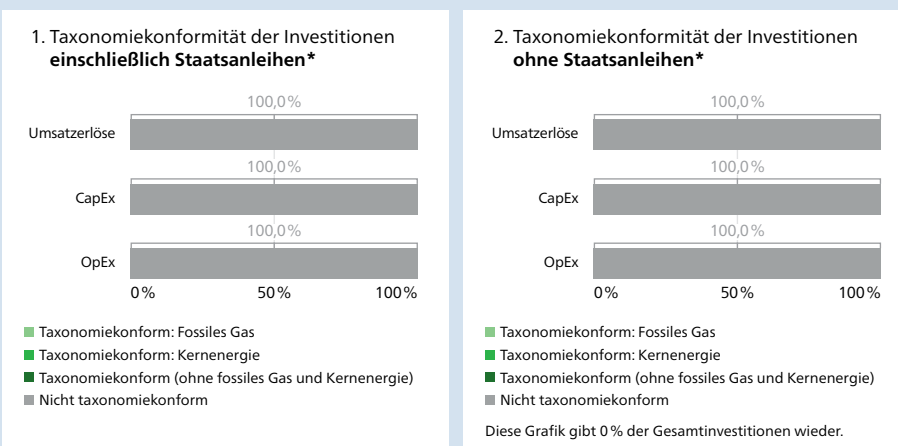
☐ Ja:
 ☐ In fossiles Gas
 ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



* 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 in der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 2,99 % 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 Artikels 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Artikels 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?

Berichtszeitraum	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
1.10.2023 – 30.9.2024	2,99	0,00
1.10.2022 – 30.9.2023	2,98	–0,33



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

Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,14 (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.

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 33 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem aktuellen CRREM 2 °C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Beauftragung von Energiemonitoring oder Modernisierungsfahrplänen.

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

Im Berichtszeitraum wurden in 24 Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 62 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 21 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.

Mit der Erstellung von 22 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2 °C-Klimapfads notwendig sind.

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.

Da im Berichtszeitraum keine Ankäufe von Immobilien getätigt wurden, wurden auch die für einen Ankauf festgelegten Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale, wie z. B. SI-Check, Umweltprüfung, Energy Performance Certificate (EPC), Energiemonitoring, fossile Brennstoffe, Prüfung der Transaktionspartner sowie Mietparteien, nicht ergriffen.

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 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 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 unser 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, 12. Dezember 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: Europa. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 27.3.2024.

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

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

Andere Einkünfte wie etwa unbesicherte aus- und inländische Zinserträge, beispielsweise aus dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) kann grundsätzlich auch eine Gewerbesteuerpflicht entstehen, wenn die Grenzen des § 15 InvStG überschritten werden.

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Europa handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß 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 ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 80 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 40 % der Erträge steuerfrei gestellt werden (inländischer Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt).

Der Unilmmo: Europa erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 80 %ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 40 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- / Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 20 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 60 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

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

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende

Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der 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 Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

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

Soweit der persönliche Steuersatz weniger als 25 % beträgt, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen freiwillig in der Einkommensteuererklärung zur Vornahme der so-

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

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

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Europa sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der Unilmmo: Europa die steuerlichen Voraussetzungen für einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt erfüllt, sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Bei einer Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Europa nach dem 31.12.2017 unterliegt der Veräußerungsgewinn der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Dieses Besteuerungsverfahren gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1.1.2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31.12.2017 fiktiv veräußert und zum 1.1.2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31.12.2017 angeschaffte Anteile. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind in der Vergangenheit gezahlte Vorabpauschalen veräußerungsgewinnmindernd zu berücksichtigen.

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1.1.2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31.12.2017 fiktiv veräußert und zum 1.1.2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31.12.2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31.12.2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem

31.12.2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1.1.2009 angeschafft und nach dem 31.12.2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31.12.2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim Unilmmo: Europa 80 %, da es sich um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für den Unilmmo: Europa – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

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

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen

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

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
Einzelunternehmer	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Einkommensteuer und 40 % für Gewerbesteuer		Kein Kapitalertragsteuerabzug
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer		Kein Kapitalertragsteuerabzug
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

Besteuerung in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 2024 insgesamt maximal EUR 2.330,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Abs. 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

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

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.9.2024 endende Ge-

schäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0256 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31.12.2010 entgeltlich erworben wurden, 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 31.12.2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

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

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

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

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

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Unilmmo: Europa (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 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: Europa (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 %.

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 30.9.2024 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (www.oekb.at) abgerufen werden.

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,490 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)
Gerald Kremer (seit 1.4.2024)
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
(bis 30.6.2024)

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

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2024)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

Dipl.-Ing. Stefan Döring,
Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors, Mainz
(seit 1.7.2024)

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2024)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster

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

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

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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)

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

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)

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

55 Ludgate Hill, London



„Hotel Barceló Raval“, Barcelona



Tersteegenstraße 28, Düsseldorf



Königstraße 27, 27 a, Stuttgart



„LondonHouse Chicago“, Chicago



„Park.Gate“, München



„Uarda 6“, Solna



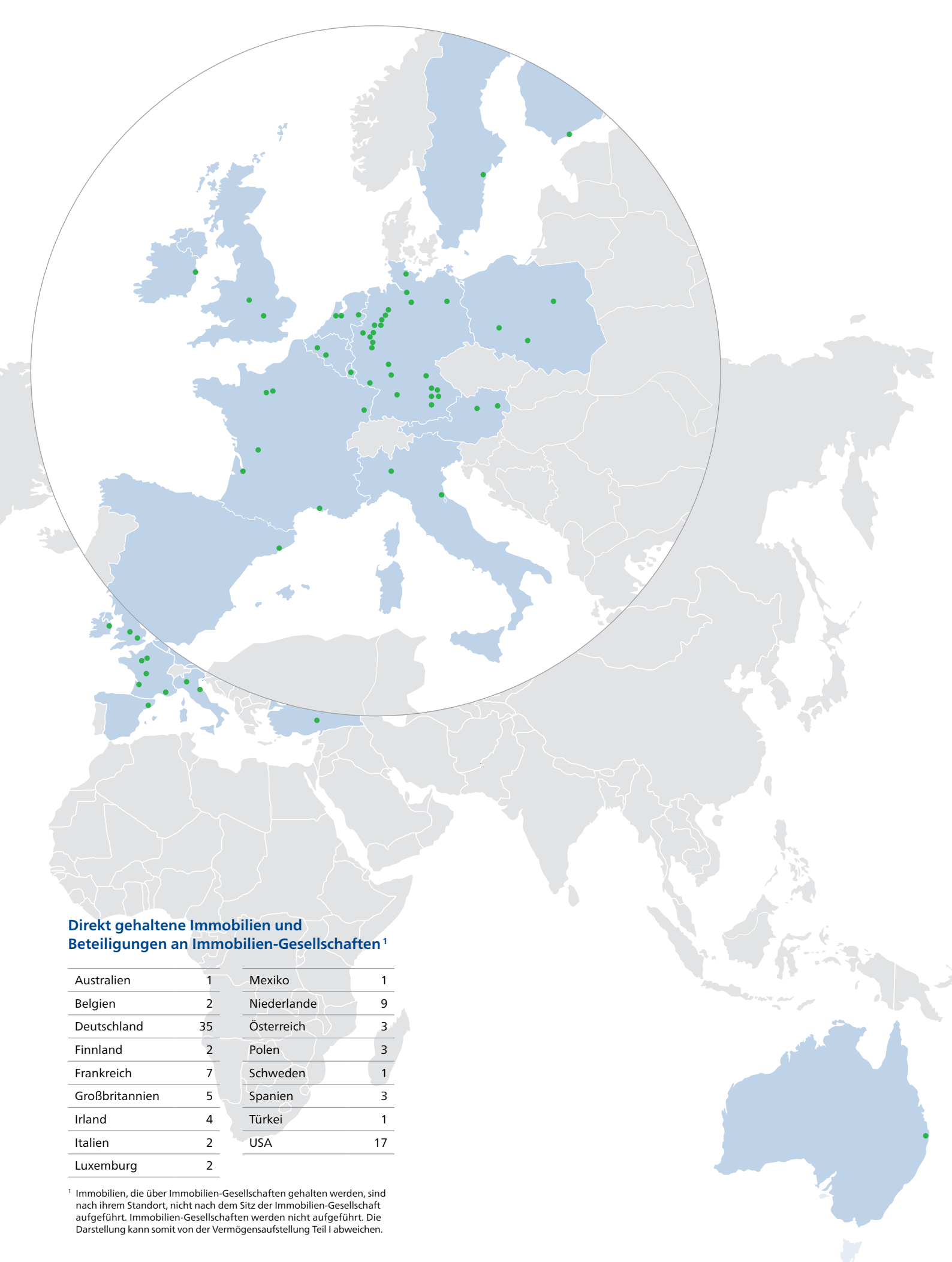
„SOM“, Amsterdam



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Europa





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

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

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

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

www.union-investment.de/realestate