

UniInstitutional European Real Estate

Jahresbericht zum 30.9.2023

Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554		A1H9KC
ISIN:		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004		1.7.2011
Kennzahlen zum 30.9.2023	Gesamt		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK
Fondsvermögen (netto)	EUR 4.293,1 Mio.		EUR 3.678,8 Mio.	EUR 614,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR 4.307,5 Mio.			
• davon direkt gehalten	EUR 2.721,4 Mio.			
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR 1.586,1 Mio.			
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	39			
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	27 ³			
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR 428,8 Mio.			
Gesamtliquidität	EUR 393,8 Mio.			
Fremdfinanzierungsquote	7,0%			
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	95,2%			
Ausgabepreis		EUR 50,78		EUR 50,29
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 50,78		EUR 49,06
Renditekennzahlen⁵				
Bruttoertrag ⁶	5,6%			
Nettoertrag ⁶	4,6%			
Wertveränderung ⁶	0,4%			
Liquidität	1,4%			
Anlageerfolg ⁷		3,2%		3,0%
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁸	3			
Verkäufe ⁸	—			
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 40,5 Mio.		EUR –19,8 Mio.	EUR 60,3 Mio.
Gesamtkostenquote ⁹			0,71%	0,87%
Ausschüttungsstichtag			30.11.2023	30.11.2023
Ausschüttung je Anteil			EUR 1,30	EUR 1,25
Anlageerfolg je Anteil			EUR 1,56	EUR 1,44
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁷			2,88% p.a.	2,72% p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (EST-pflichtig) ¹⁰			EUR 0,5200	EUR 0,5000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) ¹⁰			EUR 0,1300	EUR 0,1250

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon eine Gesellschaft, die zwei Immobilien hält und acht Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴ Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

⁵ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2022 / 2023 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.

⁶ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁷ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁸ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 36. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften, ohne Umgliederungen.

⁹ 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.

¹⁰ Einzelheiten ab Seite 73 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 UniInstitutional European Real Estate
zum 30. September 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	8
1 Tätigkeitsbericht	8
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	8
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	14
1.6 Renditekennzahlen	15
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	17
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	21
1.9 Portfoliostruktur Kredite	22
1.10 Devisenkursicherung	22
1.11 Risikobericht	23
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	25
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	26
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	31
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	36
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	37
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38
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	48
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	49
8 Anhang	52
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	70
III Sonstiges	73
1 Steuerliche Hinweise	73
2 Organe und Abschlussprüfer	77
3 Investitionsstandorte	80

Titelfoto: Paris, 57/59, Boulevard Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“ (Frankreich)

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

¹ Zeitraum 1.10.2022–30.9.2023

I Bericht der Geschäftsführung



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

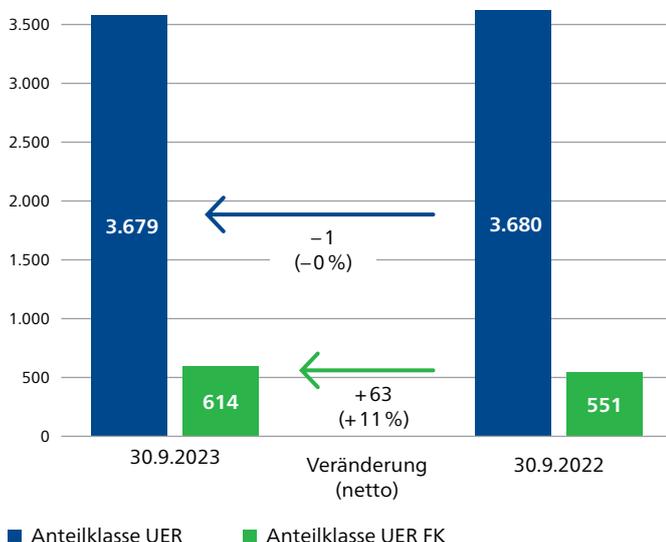
Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	337,4	56,4
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	9,2	9,2

Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	59
Anzahl Ländermärkte	16
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR) Anteilsklassen UER und UER FK



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UnilInstitutional European Real Estate hat das Geschäftsjahr 2022 / 2023 wiederholt mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigte der UnilInstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den Erwerb von zwei projektierten Bürogebäuden in Paris und Lyon (Frankreich) sowie eines Hypermarkts im größten Einkaufszentrum Lissabons (Portugal) ausgebaut.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 / 2023 weist das Portfolio des UnilInstitutional European Real Estate mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über verschiedene europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel sowie Logistik soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote auf hohem Niveau gehalten werden.

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

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
10 / 2022 – 9 / 2023	3,2	3,0
10 / 2021 – 9 / 2022	3,1	2,9

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

Grundsätzlich ist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

Über die Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) im September 2023 das letzte Mal den Leitzins angehoben hat, wird auch sie, wie zuvor schon die US-Notenbank Fed, nun pausieren und das hohe Zinsniveau auf die Realwirtschaft wirken lassen. Die Fed hat eine gewisse Wachstumstoleranz, solange die Entspannung am Arbeitsmarkt und bei der Inflation weitergeht. Als Nächstes werden nach Einschätzung von Union Investment dann beide Notenbanken die Zinsen wieder senken. Über den Zeitpunkt besteht dabei mehr Unsicherheit als über die Richtung. Angesichts der Inflationsprognose wird aktuell in den USA die erste Zinssenkung

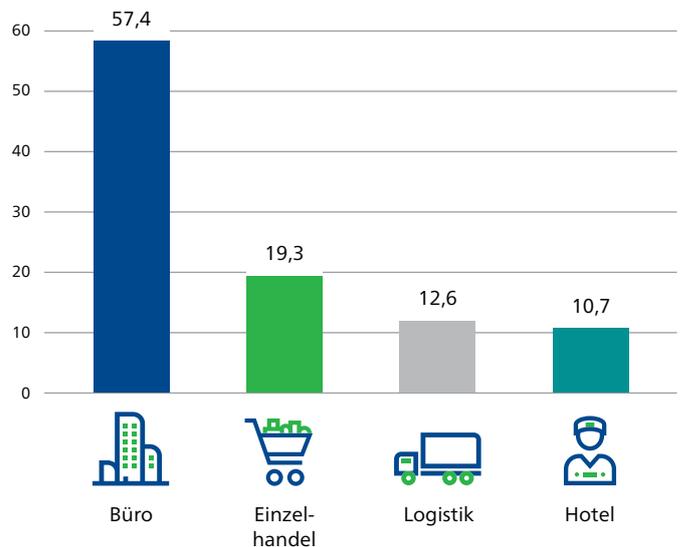
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	2
Einzelhandel	1
Gesamt	3
Gesamtinvestition in Mio. EUR	179,2

Verkäufe
Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

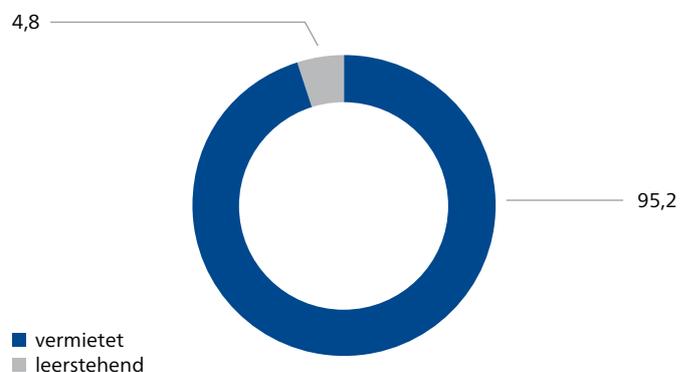
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



im zweiten Quartal 2024, im Euro-Raum erst ab Juni 2024 erwartet. Eine höher als erwartete Wachstumsdynamik wäre ein Risiko für diese Einschätzung und würde dafür sorgen, dass die erste Zinssenkung in den USA etwas später kommt. Gleichzeitig könnte die schwächere Konjunktur im Euro-Raum einen schnelleren Inflationsrückgang zur Folge haben und damit die EZB veranlassen, Zinssenkungen potenziell zeitlich vorzuziehen.

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

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

Nachhaltigkeit

Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet wurden, wurden wegweisende politische Entscheidungen zur Umsetzung dieser Ziele auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

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

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

Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

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

Hamburg, im Dezember 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind nach wie vor herausfordernd. Aufgrund der hohen Inflationsraten sind die Leitzinsen deutlich angehoben worden, was Immobilieninvestments erschwert. Zudem ist der Wirtschaftsausblick für viele Volkswirtschaften verhalten. Aber es gibt auch positive Signale.

Die Mieten sind in fast allen Nutzungsarten und Regionen im bisherigen Jahresverlauf gestiegen oder haben zumindest eine Seitwärtsbewegung gemacht. Bestandsmieten stiegen aufgrund von Indexklauseln deutlich. Das höhere Zinsniveau hat auf den Immobilienmärkten dazu geführt, dass sich das Transaktionsgeschehen beruhigt hat. Investoren, die mit einer hohen Fremdkapitalquote agieren, haben sich oftmals zurückgezogen und beobachten weiterhin den Markt. Eigenkapitalstarke Investoren haben derzeit einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Europäische Büromärkte

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

zu verlängern, anstatt neue Flächen zu mieten. Bei den Neuanmietungen standen weiterhin qualitativ hochwertige und flexible Büroflächen in den zentralen Lagen der Metropolen im Fokus. Im Jahresvergleich stiegen die Mieten für diese Flächen im Schnitt über die Standorte nochmals merklich an, wobei insbesondere in Amsterdam, aber auch in London und Mailand, überdurchschnittlich hohe Mietpreiszuwächse zu beobachten waren.

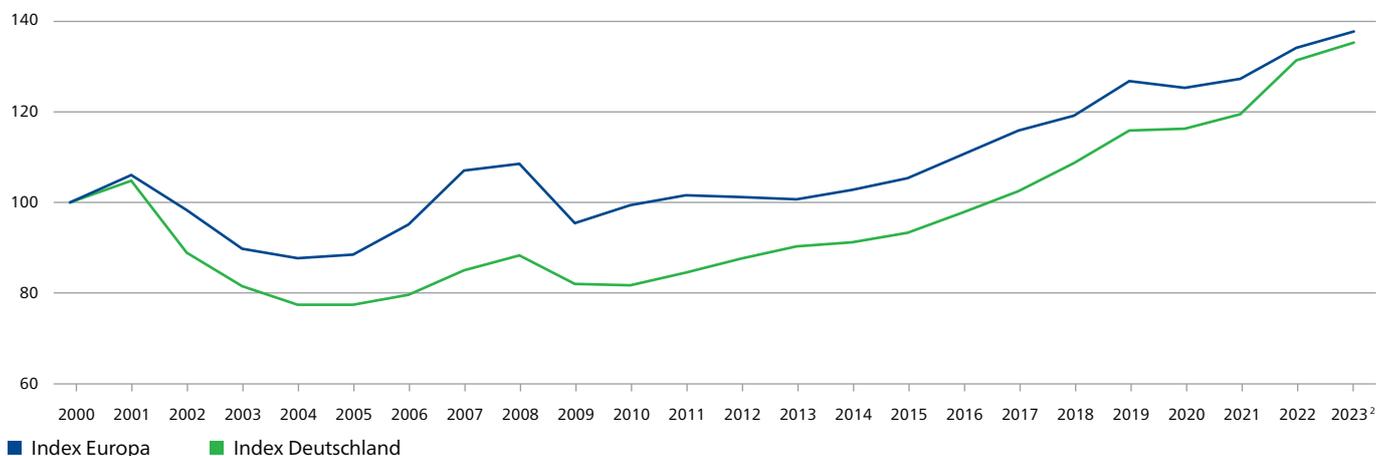
Deutsche Büromärkte

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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Das Verbrauchervertrauen in Europa ist zwar noch eingetrübt, dennoch zeichnet sich in den meisten europäischen Metropolen eine Bodenbildung bei den Einzelhandels Spitzenmieten ab. In der Mehrzahl der Metropolen war eine Seitwärtsbewegung der Mietpreise zu beobachten. Eine

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2023.

leichte Korrektur der Mieten gab es nur noch in Amsterdam, während Barcelona, Lissabon, Prag und Rom bereits wieder Mietpreiswachstum zeigten.

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

Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

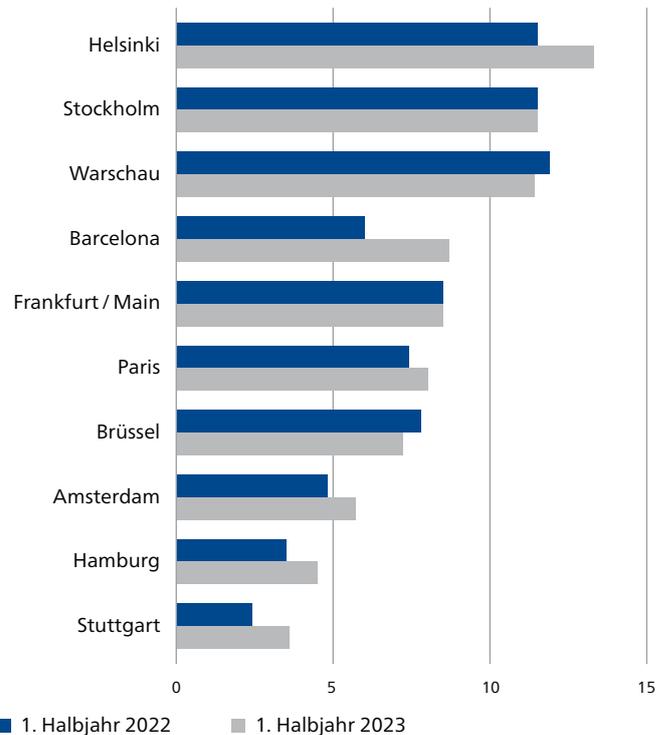
Nach einer bereits erfreulichen Entwicklung im Jahr 2022 wurden auch im ersten Halbjahr 2023 steigende Übernachtungszahlen und Hotelzimmerauslastungsraten auf den deutschen Hotelmärkten registriert. Die Zimmerpreise stiegen im Jahresvergleich sehr stark und erreichten flächendeckend neue Rekordniveaus.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

Immobilien-Investitionsmärkte

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

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2023 bei EUR 50,7 Mrd. Somit ist es im Jahresvergleich um 56,0% zurückgegangen. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 8,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

bilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 58,5%.

Ausblick

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

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn der Berichtsperiode ließen schwache Konjunkturdaten bei vielen Marktteilnehmern zunächst die Hoffnung aufkommen, dass die großen Zentralbanken künftig weniger restriktiv auftreten könnten. Darüber hinaus gab es erste

Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die Teuerungsrate in den USA. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Inflation weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende gerieten die Staatsanleihenmärkte dann jedoch deutlich unter Druck, insbesondere in Europa. Nach besser als erwartet ausgefallenen Konjunkturdaten stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

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

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

In den Sommermonaten ließ der Inflationsdruck dann weltweit nach, die Dynamik blieb aber vor allem bei der Kerninflation überwiegend gering. Trotz einiger weiterer Zinsschritte

sieht die Geldpolitik der großen Notenbanken inzwischen vor, dass das erreichte Zinsniveau vorerst auf die Märkte wirken soll, bis der Inflationsdruck nachhaltig abgenommen hat. Somit war nicht so schnell mit einem Übergang in einen Zinssenkungsmodus zu rechnen. Dementsprechend wurden mögliche Zinserwartungen ausgepreist, was sich in steigenden Renditen bemerkbar machte. Weil viele Konjunkturdaten besser ausfielen als erwartet, kletterten die Renditen ausgehend von den USA auf mehrjährige Höchststände.

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

1.2 Portfoliostrategie

Der Uninstitutional European Real Estate ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit Fokus auf europäischen Gewerbeimmobilien.

Der Fonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den Uninstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Wohnen weiter diversifiziert werden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren sich auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages stehen Objekte mit vornehmlich bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten im Fokus. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden. Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung der Immobilien sollen ebenso zu einer nachhaltigen Stärkung des Portfolios beitragen.

Der Uninstitutional European Real Estate hat sich in Krisenzeiten immer als sehr stabil bewiesen. Eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau stehen

dabei im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der Unilnstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein der gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann.

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 36) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilnstitutional European Real Estate hat aktuell sieben Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Lyon Part-Dieu, einem der begehrtesten und dynamischsten Geschäftsviertel Frankreichs, wird der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen (siehe auch Ankäufe). In der Rue de la Folie Renault in Paris (Frankreich) wird im trendigen 11. Arrondissement, östlich des Zentrums, ein sechsstöckiges Bürogebäude teilweise abgerissen, vollständig umstrukturiert und auf den neuesten Marktstandard gebracht (siehe auch Ankäufe). Und in der Pariser Innenstadt, in der 5–7 avenue du Coq, ganz in der Nähe des Bahnhofs Saint-Lazare, restrukturiert und erweitert Union Investment ein im Jahr 1869 erbautes Bürogebäude. In Brüssel (Belgien) modernisiert Union Investment eine Büroimmobilie nach Auszug des Hauptmieters. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert. In Dublin (Irland) entsteht ein Hotel in den Docklands, das bereits für 25 Jahre vermietet ist. In Helsinki (Finnland) entsteht ein Bürogebäude in Holzbauweise. Es ist eines der ersten auf die EU-Steuerabgestimmten Projekte in Finnland. In Stockholm (Schweden) modernisiert Union Investment die Büroimmobilie „Smultronet 6“, die sich bereits seit 2019 im Bestand des Unilnstitutional European Real Estate befindet.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment eine projektierte Büroimmobilie mit der Adresse 40–42 rue de la Folie Renault in Paris (Frankreich) erworben. Das Gebäude wird

teilweise abgerissen, vollständig umstrukturiert und auf den neuesten Marktstandard gebracht. Es liegt im trendigen 11. Arrondissement, östlich des Pariser Zentrums, wo das Angebot an attraktiven Büroflächen knapp ist. Die ESG-Eigenschaften des Projekts sind überzeugend und es trägt zur geografischen Diversifizierung auf dem Pariser Markt bei. In Lyon Part-Dieu (Frankreich) hat Union Investment die Chance genutzt, ein Bürogebäude der nächsten Generation von zwei führenden Entwicklern in einem der engsten Vermietungsmärkte Frankreichs zu erwerben. Erstklassige Büroflächen dürften hier in Zukunft noch schwieriger zu finden sein, da Lyon Part-Dieu zu einem gemischt genutzten Stadtteil weiterentwickelt wird und die Behörden einen Schwerpunkt auf die Bereitstellung von Wohnraum legen werden. Der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE wird umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen. Mit dem Ankauf des Hypermarkts „CONTINENTE“ in Lissabon (Portugal) hat Union Investment den Markteintritt im Segment Einzelhandel in Portugal realisiert. Der Hypermarkt verfügt über eine ausgeprägte Vorkassenzone mit verschiedenen Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomieeinheiten und ist Teil des 1997 eröffneten Centro Colombo Shopping-Centers, des meistfrequentierten Einkaufszentrums Portugals mit über 300 Mietern.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

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

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
23	Lyon, „AUDESSA“	Büro	12/2022	60,2		Q1/2025	
24	Paris, „Coq“	Büro	7/2021	61,0		Q1/2026	
27	Paris, „Folie Renault“	Büro	10/2022	45,6		Q4/2023	
49	Brüssel, „Le Président“	Büro	12/2004	32,9	99,99	Q1/2024	I
52	Helsinki, „Pacific“	Büro	6/2022	33,9	100,00	Q3/2024	I
55 a)	Dublin, „Premier Inn Hotel Dublin“	Hotel	6/2021	53,0	100,00	Q4/2023	I
66	Stockholm, „Smultronet 6“	Büro	7/2019	78,3	100,00	Q1/2025	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			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, „25hours Hotel Paper Island“ ²	— Hotel	— 7/2022	— Q1/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Worms, „Logistic-Warehouse“	Logistik	8/2023	Q4/2023

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

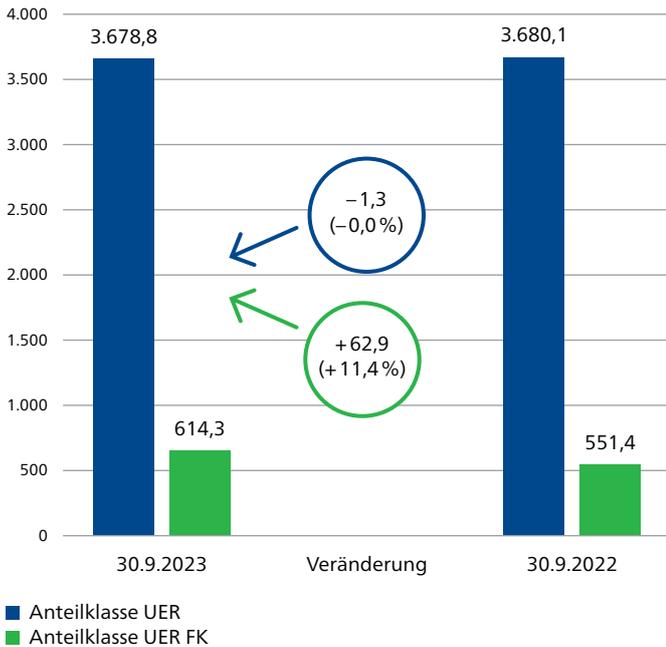
² Projekt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

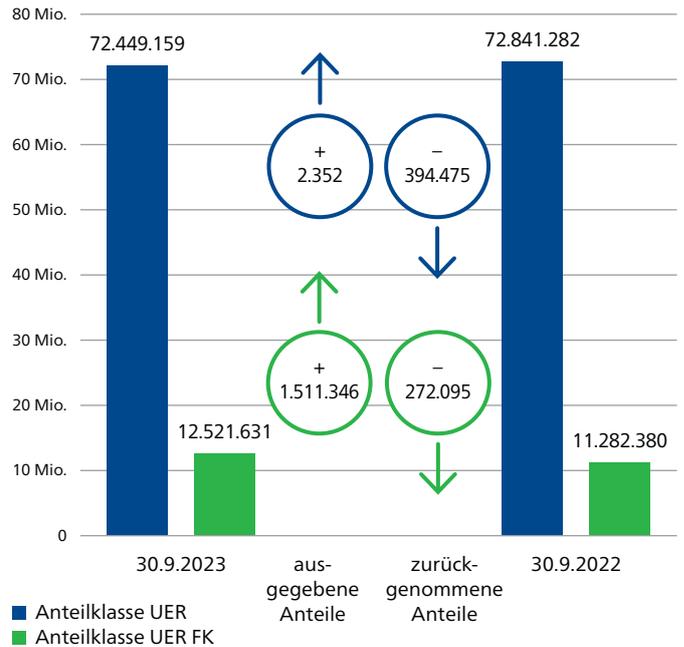
Objekt	Nutzfläche in m ²
Kamp-Lintfort, „Chal-Tec“	89.366
Sehnde, „Delticom“	60.390
Worms, „Logistic-Warehouse“	32.177
Oftringen, Industriestrasse 11	31.155
Gdingen, „Riviera“	22.014
Weitere Vermietungserfolge	31.619
Gesamt	266.721

1.4 Fondsvermögen (netto)

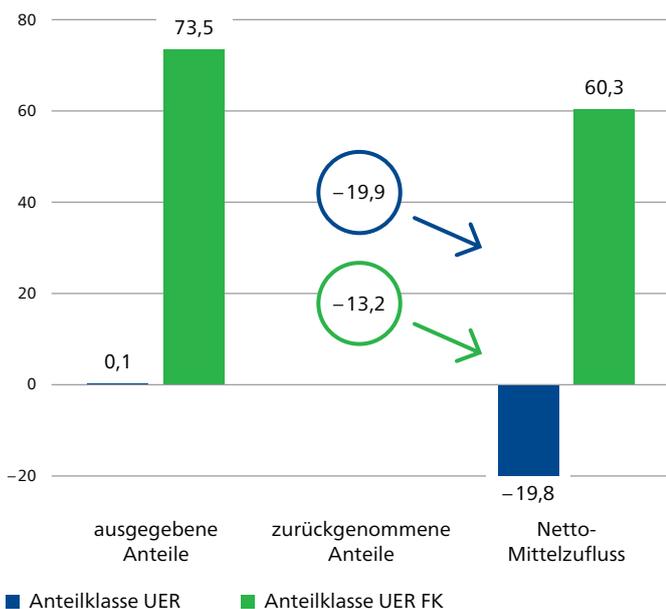
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



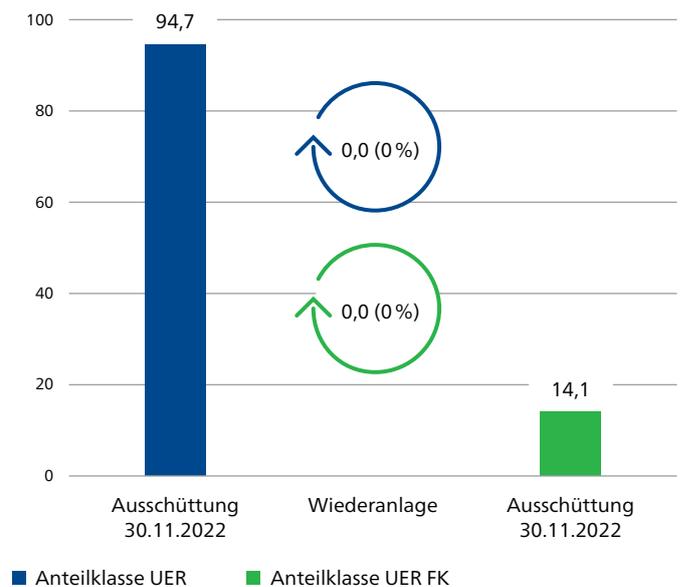
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)
Anteilklassen UER und UER FK



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



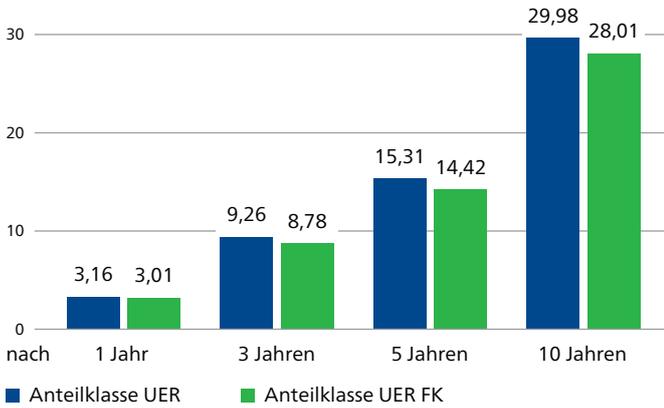
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Wertentwicklung¹ (in %) Anteilklassen UER und UER FK

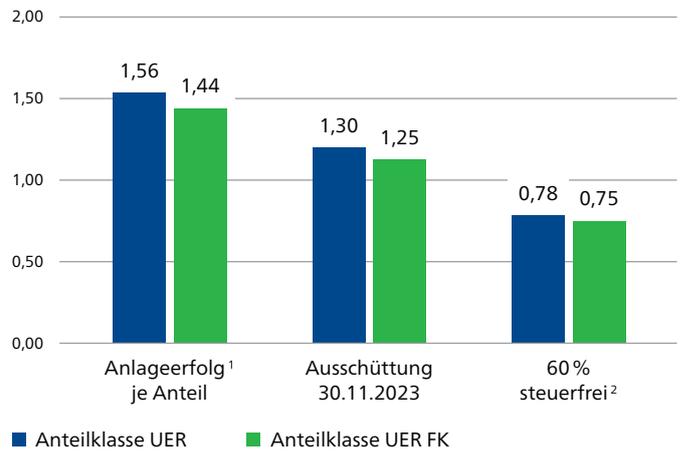


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate seit Auflegung des Fonds am 2.1.2004: 88,08 %. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK seit Auflegung des Fonds am 1.7.2011: 35,35 %.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

	Anteilklasse UER	Anteilklasse UER FK
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	3,2	3,0
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,56	1,44
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,30	1,25
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,30	1,25
Tag der Zwischenausschüttung	—	—
Tag der Endausschüttung	30.11.2023	30.11.2023

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Belgien	Frank-reich	Großbri-tannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien										
Bruttoertrag	5,1	5,2	3,5	7,3	1,1	8,0	9,5	4,1	6,5	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-1,3	-0,9	-0,5	-0,1	-1,4	-1,6	-0,6	-1,6	-1,0
Nettoertrag	4,2	4,0	2,5	6,8	1,0	6,6	8,0	3,5	4,9	4,6
Wertveränderungen	3,5	-1,5	-4,8	-2,2	-6,4	6,7	2,8	-3,2	-1,9	0,4
Ertragsteuern	-0,1	0,9	-0,3	-1,1	-0,3	-1,1	-1,0	-0,7	-0,5	-0,4
Latente Steuern	-0,6	1,4	-0,2	0,2	0,0	-2,0	-0,7	-0,1	-0,1	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,0	4,7	-2,7	3,7	-5,6	10,2	9,0	-0,5	2,3	4,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,2	5,1	-2,7	5,1	-5,6	10,2	9,0	-0,5	2,2	4,4
Währungsänderung	0,2	0,0	0,0	-2,5	0,0	0,0	-0,6	0	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,4	5,1	-2,7	2,6	-5,6	10,2	8,4	-0,5	2,1	4,3
II. Liquidität										1,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten										3,9
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)										3,2
Ergebnis Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)										3,2
• UnInstitutional European Real Estate										3,2
• UnInstitutional European Real Estate FK										3,0

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

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

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	1.281.535.401	—	493.357.721	168.436.802	28.186.512
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	73.167.175	298.857.027	1.626.880	111.117.620	131.637.270
Immobilien gesamt	1.354.702.575	298.857.027	494.984.601	279.554.421	159.823.782
Liquidität	344.263.933	26.584.760	941.265	15.255.335	35.865.275
Kreditvolumen	-103.143.077	-19.630.344	—	-124.477.750	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.595.823.431	305.811.443	495.925.866	170.332.006	195.689.058

	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	192.202.227	216.088.418	171.503.613	68.637.921	2.619.948.615
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	170.165.379	49.401.281	—	577.522.847	1.413.495.479
Immobilien gesamt	362.367.606	265.489.699	171.503.613	646.160.769	4.033.444.093
Liquidität	24.239.352	13.523.958	-5.176.722	53.674.789	509.171.945
Kreditvolumen	—	—	-4.461.538	-50.757.730	-302.470.440
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	386.606.958	279.013.657	161.865.352	649.077.828	4.240.145.599

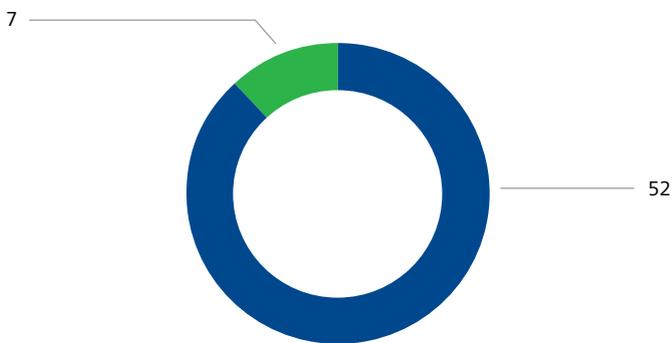
¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.257.012
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	95,2

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



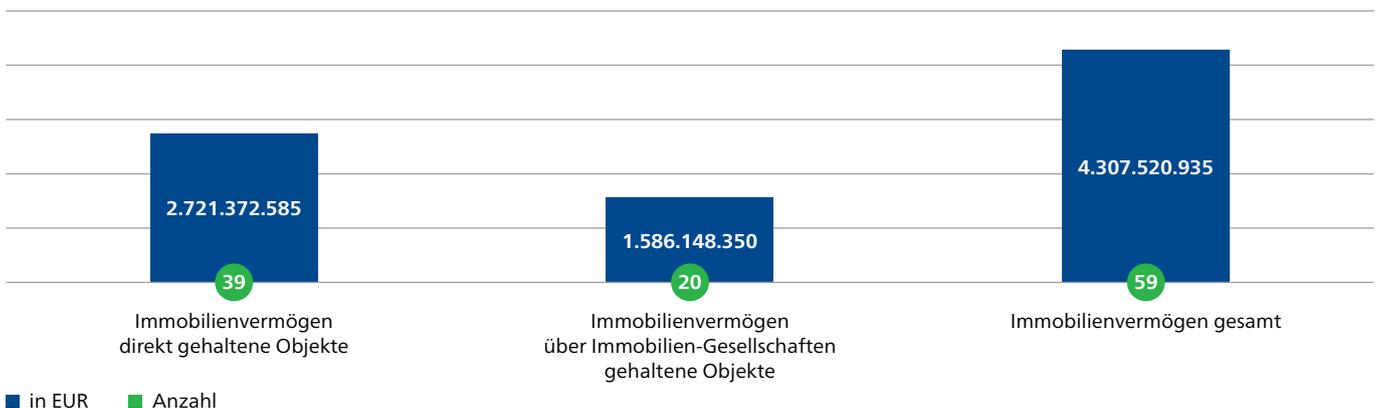
- Anzahl fertige Immobilien, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

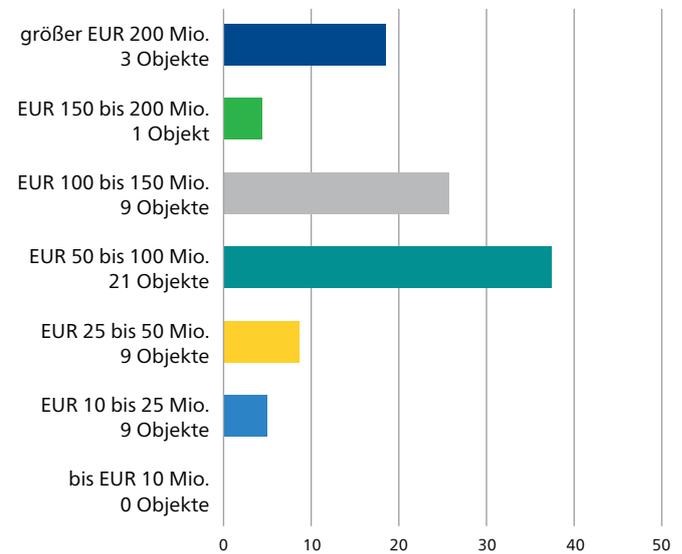
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	75,8
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.281,1

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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte

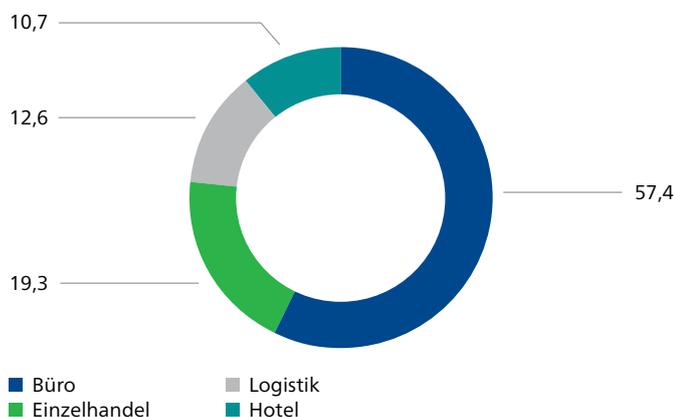


Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

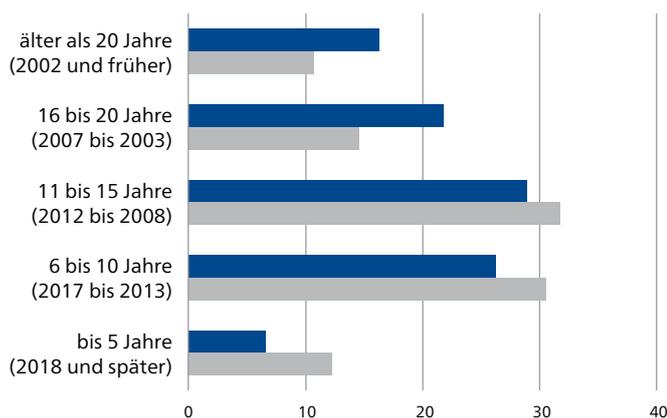
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.472,2 Mio.
Einzelhandel	833,1 Mio.
Logistik	541,8 Mio.
Hotel	460,4 Mio.
Gesamt	4.307,5 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

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

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

Gdingen, „Riviera“

Aufgrund des Neuaufmaßes für diverse Flächen erhöhte sich die Gesamtfläche um 514 m².

Helsinki, „The 12“

Aufgrund des Neuaufmaßes für einige Flächen erhöhte sich die Gesamtfläche um 217 m².

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	82,1	1,9
Hamburg	229,4	5,3
Rhein-Main	390,1	9,1
Rhein-Ruhr	45,6	1,1
Stuttgart	92,2	2,1
Sonstige deutsche Städte	488,2	11,3
Deutschland gesamt	1.327,6	30,8
Belgien	319,2	7,4
Dänemark	21,9	0,5
Finnland	77,0	1,8
Frankreich	477,2	11,1
Großbritannien	265,0	6,2
Irland	190,2	4,4
Italien	126,9	2,9
Luxemburg	192,2	4,5
Niederlande	416,8	9,7
Österreich	62,5	1,4
Polen	339,9	7,9
Portugal	72,9	1,7
Schweden	188,8	4,4
Schweiz	69,2	1,6
Spanien	160,2	3,7
Ausland gesamt	2.979,9	69,2
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.307,5	100,0

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.327.600.000	319.246.818	477.225.853	264.963.672	190.249.278
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	—	—	—	—	—
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	73.109.862	7.266.983	5.000.000	436.696	—
Sonstige positive Wertveränderungen	22.593.947	24.420.535	1.649.054	962.942	1.950.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-26.560.457	-6.267.073	-28.050.000	-6.818.452	-11.445.654
Sonstige negative Wertveränderungen	-13.118.498	-14.940.911	-742.500	-238	—
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	46.549.405	999.910	-23.050.000	-6.381.755	-11.445.654
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	9.475.459	9.479.623	906.554	962.704	1.950.000

	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	416.750.000	339.950.000	160.150.000	811.385.313	4.307.520.935
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	—	—	—	—	—
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	8.000.000	8.000.000	—	14.966.676	116.780.217
Sonstige positive Wertveränderungen	—	2.284.000	—	3.658.894	57.519.372
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-150.000	-1.150.000	-5.000.000	-12.506.868	-97.948.504
Sonstige negative Wertveränderungen	-1.576.915	-1.865.735	-85.956	-8.149.180	-40.479.923
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	7.850.000	6.850.000	-5.000.000	2.459.807	18.831.713
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-1.576.915	418.265	-85.956	-4.490.285	17.039.449

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	36,9	56,3	68,4	15,8	78,6	49,3	45,4
Handel / Gastronomie	23,7	3,6	0,1	73,9	14,9	28,0	26,0
Industrie (Lager, Hallen) ²	21,4	—	9,3	0,4	0,5	12,9	12,4
Hotel	12,0	37,7	16,1	5,3	—	4,5	10,9
Kfz	3,8	2,2	5,5	1,1	6,1	3,0	3,4
Freizeit	—	0,3	—	2,9	—	0,6	0,5
Wohnen	—	—	—	—	—	0,9	0,3
Andere	2,3	—	0,6	0,5	0,0	0,7	1,1

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote							
Wohnen	—	—	—	—	—	28,4	28,4
Handel / Gastronomie	10,2	28,6	0,0	2,8	0,0	10,6	7,8
Büro	3,1	3,4	1,8	19,0	15,2	4,6	4,9
Kfz	2,0	0,0	2,1	40,2	9,3	1,9	3,7
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,4	—	0,6	8,6	0,0	1,1	1,2
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	—	0,0	0,0
Freizeit	—	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0
Andere	0,9	—	0,0	5,4	100,0	2,2	1,4
Vermietungsquote	95,9	97,1	98,5	94,5	87,0	94,1	95,2

¹ Jahresbruttomietenertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	0,7	—	0,5	0,3
2023	7,9	—	—	3,5	—	0,8	3,2
2024	12,1	—	6,2	21,2	49,3	17,7	14,4
2025	8,8	—	0,5	19,2	12,0	6,4	7,5
2026	10,2	42,6	26,2	14,3	16,3	11,8	16,0
2027	7,8	12,1	2,5	11,3	0,9	18,5	11,1
2028	10,6	18,4	0,6	8,3	—	1,2	6,4
2029	6,8	—	6,8	6,4	21,5	7,5	6,9
2030	13,2	0,3	13,2	2,9	—	2,9	7,2
2031	2,2	12,8	23,4	4,0	—	0,8	5,4
2032	0,1	—	3,9	—	—	0,5	0,7
2033+	20,2	13,9	16,6	8,1	—	31,5	20,9

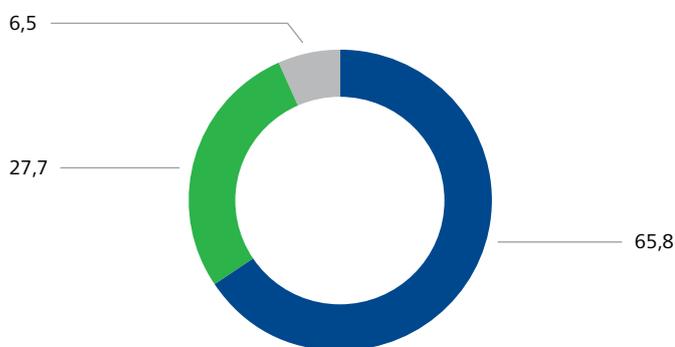
¹ Jahresnettomietenertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des UniInstitutional European Real Estate verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des UniInstitutional European Real Estate optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des UniInstitutional European Real Estate kostenneutral.

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

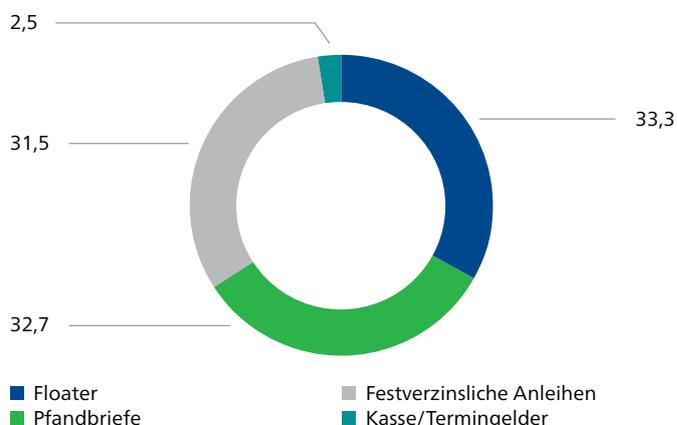
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 393,8 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 9,2 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 4.293,1 Mio.

■ Täglich fällige Gelder
 ■ UIN-Fonds Nr. 577
 ■ Zertifikat UII Shopping Nr. 1

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Kasse/Termingelder

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	259,1	—	1,49 %
UIN-Fonds Nr. 577	109,0	2,56 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	25,7	3,26 %	—

¹ Performance seit 1.10.2022 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)	—	—
EUR-Kredite (Inland)	126.220	2,9
DKK-Kredite ³	—	—
GBP-Kredite ³	123.400	2,9
SEK-Kredite ³	49.783	1,2
Summe⁴	299.403	7,0

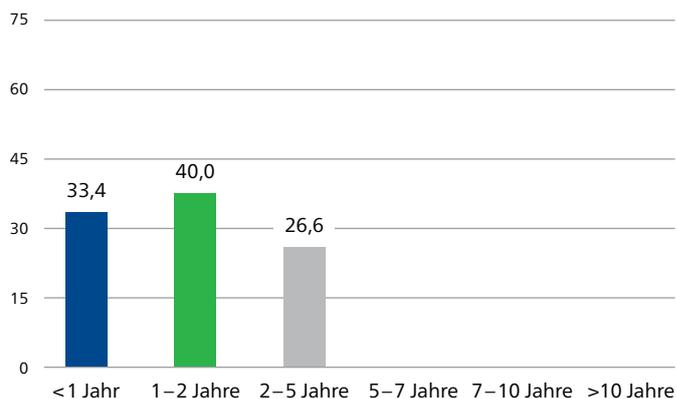
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in den Darstellungen nicht enthalten.

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 29.9.2023 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 100.527, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
CHF	2.159,9	0,1
DKK	144,0	0,0
GBP	861,5	0,0
PLN	-589,9	-0,0
SEK	513,2	0,0

1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Ein Großteil der Liquidität im Unilnstitutional European Real Estate 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 Unilnstitutional European Real Estate monatlich überwacht.

Währungsrisiken

Der Unilnstitutional European Real Estate 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 im Rahmen der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilnstitutional European Real Estate 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 UniInstitutional European Real Estate im Mehrjahresvergleich

	30.9.2023 Mio. EUR	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR	30.9.2020 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.721,4	2.578,8	2.471,7	2.381,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	1.057,0	936,2	715,9	672,8
Liquiditätsanlagen	393,8	596,0	352,8	350,0
Sonstige Vermögensgegenstände	526,8	512,0	401,8	446,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	405,9	391,5	324,5	310,3
Fondsvermögen (netto)	4.293,1	4.231,5	3.617,7	3.540,0
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				
Fondsvermögen (netto)	3.678,8	3.680,1	3.259,0	3.255,1
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	72,4	72,8	64,8	64,8
Anteilwert (EUR)	50,78	50,52	50,32	50,25
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,30	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	30.11.2023	30.11.2022	15.11.2021	30.11.2020
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK				
Fondsvermögen (netto)	614,3	551,4	358,7	284,9
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	12,5	11,3	7,4	5,8
Anteilwert (EUR)	49,06	48,87	48,74	48,74
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,25	1,25	1,25	1,25
Tag der Ausschüttung	30.11.2023	30.11.2022	15.11.2021	30.11.2020

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 31–33)					
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	223.046.732,23	2.380.646.732,23		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	174.000.000,00		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	166.725.853,09		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	223.046.732,23	2.721.372.585,32		63,39
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 33–35)					
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	170.725.990,52	1.056.955.839,65		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	170.725.990,52	1.056.955.839,65		24,62
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 21, 37)					
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	16.509.510,10	259.051.092,25		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	25.732.625,45		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	109.042.071,76		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	16.509.510,10	393.825.789,46		9,17
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 38–39)					
	1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	10.288.801,85	50.073.617,27		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	46.375.192,92	395.941.538,92		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	796.168,96		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–	–	–	–	–	–
191.127.970,07	2.039.967.947,40	–	31.918.762,16	340.678.784,83	–
–	149.099.998,16	–	–	24.900.001,84	–
–	142.866.806,85	–	–	23.859.046,24	–
–	–	–	–	–	–
191.127.970,07	2.331.934.752,41	–	31.918.762,16	389.437.832,91	–
146.294.516,94	905.701.737,99	–	24.431.473,58	151.254.101,66	–
–	–	–	–	–	–
146.294.516,94	905.701.737,99	–	24.431.473,58	151.254.101,66	–
14.146.948,75	221.980.174,03	–	2.362.561,35	37.070.918,22	–
–	22.050.198,74	–	–	3.682.426,71	–
–	93.437.775,04	–	–	15.604.296,72	–
14.146.948,75	337.468.147,81	–	2.362.561,35	56.357.641,65	–
8.816.457,85	42.908.356,17	–	1.472.344,00	7.165.261,10	–
39.738.744,87	339.280.937,68	–	6.636.448,05	56.660.601,24	–
–4,28	682.204,85	–	4,28	113.964,11	–

				Fondsvermögen (gesamt)	
A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 38–39)					
4. Anschaffungsnebenkosten		36.093.968,07			
• bei Immobilien	24.507.445,43				
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	11.586.522,64 3.148.450,10				
5. Andere (davon in Fremdwährung)	1.172.775,60	43.899.416,23			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	60.985.220,47		526.804.709,45		12,27
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.698.958.923,88		109,45

				Fondsvermögen (gesamt)	
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22–23, 38–39)					
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–72.655.979,71	–198.875.979,71			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–	–1.593.420,67			
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–12.061.376,80	–65.865.377,45			
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.515.314,55	–19.269.535,07			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–86.232.671,06		–285.604.312,90		–6,65
II. Rückstellungen (s. Seite 40–41) (davon in Fremdwährung)	–7.810.634,72		–120.294.432,92		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–7.810.634,72		–120.294.432,92		–2,80
Summe Schulden I.–II.			–405.898.745,82		–9,45
C Fondsvermögen (netto)			4.293.060.178,06		100,00

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

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
21.000.339,78	30.928.793,32		3.507.105,65	5.165.174,75	
9.928.453,54			1.658.069,10		
2.697.896,02			450.554,08		
1.004.936,96	37.617.285,72		167.838,64	6.282.130,51	
52.258.031,42		451.417.577,74	8.727.189,05		75.387.131,71
		4.026.522.215,95			672.436.707,93

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-62.258.656,27	-170.416.137,70		-10.397.323,44	-28.459.842,01	
–	-1.365.396,66		–	-228.024,01	
-10.335.362,69	-56.440.152,86		-1.726.014,11	-9.425.224,59	
-1.298.469,66	-16.463.656,25		-216.844,89	-2.805.878,82	
-73.892.488,62		-244.685.343,47	-12.340.182,44		-40.918.969,43
-6.692.900,40		-103.079.930,36	-1.117.734,32		-17.214.502,56
-6.692.900,40		-103.079.930,36	-1.117.734,32		-17.214.502,56
-80.585.389,02		-347.765.273,83	-13.457.916,76		-58.133.471,99
		3.678.756.942,12			614.303.235,94

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 29.9.2023 ¹

Britisches Pfund	GBP 0,8671
Dänische Krone	DKK 7,4568
Norwegische Krone	NOK 11,2618
Polnischer Zloty	PLN 4,6205
Schwedische Krone	SEK 11,4999
Schweizer Franken	CHF 0,9682
US-Dollar	USD 1,0586

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ stieg im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch das Fortschreiten von Projektentwicklungen in Paris und in Lyon.

Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Kapitalerhöhungen.

Nähere Angaben zu den erfolgten An- und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 36 bzw. Seite 31 ff.

Liquiditätsanlagen

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

Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 393,8 Mio. sind EUR 214,7 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 109,5 Mio. für die Ausschüttung, EUR 72,5 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen vorgesehen und EUR 38,7 Mio. für den Erwerb von Immobilien, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ beinhalten Darlehen an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien), an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien

(Österreich), an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (Italien), an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), an die „K-Point S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg (Deutschland), an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg (Deutschland), an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), an die „K2 Dolce S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg (Deutschland), an die „UIR Fleminggatan AB“, Lidingö (Schweden) und an die „FG Euro Green 1 SA“, Brüssel (Belgien).

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

Die Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ enthält die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheits- und Garantieeinbehalten im Rahmen von Ankäufen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten die Absicherung des Fremdwährungs-Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte.

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

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beinhalten u. a. eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten.

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teiligkeitsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁶	Prognostizierte Mietträge in TEUR ⁶	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁸	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
1	36251	Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	G	I (92), B, A	7/2009 Bauteil I	2009	153.087	102.826	102.826	—	■							—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,5 35,5	76.100 76.000	76.050	76.050.000,00	1,77	1
2	10178	Berlin, Karl-Marx-Allee 31, „Rathaus Mitte“	G	B (96), I, K, A	1/2018	1998	4.299	19.951	19.951	—	■							31,9	0,0	—	6,39	7,31	5.393	993	639	2.717	5	—	—	—	—	44,5 44,5	80.200 84.000	82.100	82.100.000,00	1,91	2		
3	28217	Bremen, Am Weser-Terminal 1, Eduard-Schopf-Allee, „Weser Tower“	G	B (86), K, I	6/2014	2010	4.411	17.912	17.912	—	■	■						—	0,0	—	3,10	5,63	2.371	731	—	—	—	—	—	—	—	—	56,5 56,5	55.900 56.600	56.250	56.250.000,00	1,31	3	
4	64293	Darmstadt, Bratusstraße 7 / Robert-Bosch-Straße 13, „Europa Arcaden BA II“	G	B (88), K, I	4/2011	2009	2.718	8.654	8.654	—	■	■						—	0,5	4,8	1,13	5,59	809	325	—	—	—	1.491	1.415	1.383 1.496	55,5 55,5	24.600 24.300	24.450	24.450.000,00	0,57	4			
5	01069	Dresden, Prager Straße 7	G	H/G	12/2005	1968–1970/ 2003–2004	1.523	2.750	2.750	—	■	■						—	0,0	2,8	—	—	—	—	—	—	—	1.133	1.179	1.362 1.203	39,5 39,5	22.500 22.600	22.550	22.550.000,00	0,53	5			
6	65760	Eschborn, Elly-Beinhorn-Straße 7–21, „Fachmarktzentrum Seerose“	G	H/G (93), A, I	12/2008	2008	20.935	7.057	7.057	—	■							—	0,0	6,0	—	—	—	—	—	—	—	1.199	1.209	1.121 1.121	34,5 44,5	20.700 20.700	20.700	20.700.000,00	0,48	6			
7	52249	Eschweiler, Indeland Straße 2–4, „Hammer Logistics Center“	G	I (91), B, K, A	7/2019	2019	190.088	106.179	106.179	—	■							—	0,0	—	5,66	7,81	4.773	887	601	3.504	6	—	—	—	—	45,5 45,5	83.100 83.700	83.400	83.400.000,00	1,94	7		
8	60327	Frankfurt / Main, Den Haager Straße 5, „Mövenpick Hotel“	G	H (88), A, K, H/G, I	9/2008	2006	3.767	15.754	15.754	—	■	■						—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52,5 52,5	65.700 64.700	65.200	65.200.000,00	1,52	8	
9	60311	Frankfurt / Main, Weißfrauenstraße 7, 11, „MainTor Porta“	G	B (85), A, K, I	12/2014	2014	4.138	22.645	22.645	—	■	■					■	—	0,0	—	12,32	7,92	7.972	4.349	1.396	349	3	—	—	—	—	60,5 60,5	244.000 244.000	244.000	244.000.000,00	5,68	9		
10	79106	Freiburg, Wentzinger Straße 17–19, „Wentzinger Hof“	G	B (77), K, H/G, I, A	12/2008	2008–2010	4.049	7.559	7.559	—	■							—	2,4	2,5	0,00	0,02	3	0	0	3	10	1.430	1.335	1.336 1.471	56,5 56,5	23.200 23.600	23.400	23.400.000,00	0,55	10			
11	22523	Hamburg, Hörgensweg 5, „Fachmarktzentrum Eidelstedt“	G	H/G (99), B, A	1/2007	1967/ 1974/ 2004/ 2008	46.899	14.672	14.672	—								—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,5 28,5	42.500 43.100	42.800	42.800.000,00	1,00	11	
12	20251	Hamburg, Lehmweg 17, 17 a, 18, Straßenbahnring 3, 11, 13, „Falkenried Piazza“	G	B (87), K, H/G, I, A	12/2005	2003/ 2004	7.157	15.994	15.994	—	■							—	0,2	4,1	—	—	—	—	—	—	—	3.843	3.837	3.876 3.877	50,5 50,5	82.600 83.100	82.850	82.850.000,00	1,93	12			
13	20459	Hamburg, Ludwig-Erhard-Straße 26, „Motel One“	G	H (92), K	9/2010	2010	1.600	12.190	12.190	—	■	■						—	0,0	—	2,65	7,65	1.666	983	—	—	—	—	—	—	—	—	46,5 46,5	46.300 47.000	46.650	46.650.000,00	1,09	13	
14	20097	Hamburg, Wendestraße 21 a, 21 b, „Haus am Mittelkanal“	G	B (92), K, I	3/2005	2003	3.923	15.771	15.771	—	■							—	0,1	3,2	—	—	—	—	—	—	2.748	2.752	2.740 2.718	49,5 49,5	57.600 56.600	57.100	57.100.000,00	1,33	14				
15	47475	Kamp-Lintfort, Norddeutschlandstraße 3, „Chal-Tec“	G	I (93), A, B	12/2017	2017	97.950	89.366	89.366	—							■	—	0,0	—	3,20	9,06	2.231	968	320	1.332	5	—	—	—	—	—	—	43,5 43,5	45.600 45.600	45.600	45.600.000,00	1,06	15
16	17033	Neubrandenburg, Mirabellenstraße 2, „Bethanien-Center“	G	H/G	12/2011	1994	127.377	43.903	43.903	—								—	0,0	—	2,80	4,96	2.103	701	—	—	—	—	—	—	—	—	34,5 34,5	66.000 65.900	65.950	65.950.000,00	1,54	16	
17	66111	Saarbrücken, Trierer Straße 1, „Europa-Galerie“	G	H/G (87), K, I, A	7/2012	2008–2010	16.151	28.840	28.840	—	■	■					■	—	22,1	3,9	9,75	5,77	7.592	2.066	—	—	—	5.836	4.020	7.586 7.462	46,5 46,5	104.000 105.000	104.500	104.500.000,00	2,43	17			
18	31319	Sehnde, Hannoversche Straße 34, „Delticom“	G	I (96), B, A	7/2011	2010	110.769	60.390	60.390	—								—	0,0	—	2,12	6,28	1.304	817	—	—	—	—	—	—	—	—	37,5 37,5	56.400 55.900	56.150	56.150.000,00	1,31	18	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosolllimiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-X)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Belgien																																							
48	1210	„FG Euro Green 1 SA“, Brüssel Brüssel, Av. de l'Astronomie 14, „Astro Tower“	MeB G	B (94), K, I, A	12/2021 12/2021	1974/ 2015	2.695	37.354	37.354	—	■	■		100,00	43.626.162,27	EUR 106.000.000,00		—	0,0	—	3,31	2,84	103	3.207	331	2.706	8	—	—	—	—	52,5	225.000 224.000	224.500	110.620.998,20	2,58		48	
49	1050	„UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „Le Président“	MeB B	■	—	12/2004 12/2004	1988/ 2003	917	—	—	—	■	■		99,99	10.254.590,15	EUR 14.480.000,00		—	—	0,17	0,77	—	168	13	156	9	—	—	—	—	—	—	32.948	16.877.537,84	0,39		49	
50	1000	„Royale 120 SA“, Brüssel Brüssel, Rue Royale 120, „Motel One Hotel Brüssel“	MeB G	H (91), K, H/G	6/2014 6/2014	2013– 2014	3.019	14.315	14.315	—	■	■	■		99,99	32.361.761,72		—	1,2	—	1,74	3,54	31	1.703	1.687	6	9	—	—	—	50,5	61.200 62.400	61.800	61.489.455,67	1,43	V	50		
Finnland																																							
51	00130	„Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“	MeB G	B (74), H/G, A, K, I	8/2019 8/2019	1899	1.521	5.903	5.903	—	■	■		100,00	8.844.874,89		—	64,1	2,8	0,99	2,29	987	—	99	592	7	1.055	801	1.863 1.795	56,3 45,5	44.900 41.200	43.050	—	—	VI	51			
52	00220	„Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Välimerenkatu 1, „Pacific“	MeB Ub	■	—	6/2022 6/2022	—	1.398	—	—	—	■	■	■		100,00	38.878.438,98		—	—	0,55	2,44	66	915	73	902	9	—	—	—	—	—	33.941	33.795.192,32	0,79		52		
53		„Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki	MeB			6/2019								100,00	50.003.267,46			—	—	0,86	1,67	83	774	88	512	6							42.697.304,30	0,99	I	53			
54		„Kiinteistö Oy WoodCity Toimisto II“, Helsinki	MeB			6/2022								100,00	38.508.204,52			—	—	0,07	1,98	—	68	6	63	10								—	—	I, VII	54		
Irland																																							
55	a)	„Uni Immo Ireland IV ICAV“, Dublin Dublin 1, Castleforbes Road, Sheriff Street Upper, „Premier Inn Hotel Dublin“	MeB B	■	—	6/2021 6/2021	—	5.260	—	—	—	■	■		100,00	210.665.411,34		—	—	2,38 2,73	1,69 5,15	150 1.159	3.700 1.572	362 273	3.298 2.117	9 7	—	—	—	—	—	—	—	52.999	179.989.346,00	4,20	VIII	55 a)	
	b)	Newbridge, Naas Road, „Primark Newbridge“	G	I (99), A	4/2022	2023	154.200	55.400	55.400	—	■	■					—	0,0	—	2,22	1,99	788	1.428	222	1.883	10	—	—	—	49,8	111.000 112.000	111.500					b)		
Italien																																							
56	19125	„LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze“	MeB G	H/G (93), F, A, I	7/2014 7/2014	2012	62.258	26.941	26.941	—	■	■		90,00	32.995.478,85	EUR 50.786.346,00	■	—	1,3	3,7	—	—	—	—	—	—	—	11.800	8.575	9.075 8.736	48,5 48,5	117.000 114.000	115.500	33.388.472,41	0,78		56		
57	00159	„Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand Rom, Via Alberto Pollio, 50, Centro Commerciale Auchan di Casal Bertone „Casal Bertone“	MeB G	H/G (99), I, A, B	2/2011 3/2011	1964/ 1998	26.085	8.360	8.360	—	■	■		50,00	14.840.603,28	EUR 13.200.000,00		—	30,8	6,5	0,73	2,04	16	710	—	—	—	2.255	1.555	2.362 2.155	34,5 34,5	23.900 22.000	22.950	2.627.166,32	0,06	IX	57		
58		„UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand	MeB			2/2011								100,00	79.596,90			—	—	—	—	—	—	—	—	—							10.000,00	0,00	I	58			
Luxemburg																																							
59	1246	„K2 Dolce S.A.“, Senningerberg Luxemburg, 2B–2C, rue Albert Borschette, „K2 Dolce“	MeB G	B (88), K, I	10/2014 12/2014	2007	3.914	9.335	9.335	—	■	■		100,00	28.149.292,11	EUR 25.000.000,00	■	—	0,7	3,0	0,58 5,19	1,71 5,69	— 5.189	558 —	58 519	58 649	3 2	4.353	4.520	4.285 4.518	53,5 53,5	90.100 92.400	91.250	64.529.079,73	1,50		59		
60	2540	„K-Point S.A.“, Senningerberg Luxemburg, 18–20, rue Edward Steichen, „K-Point“	MeB G	B (80), H/G, K, I	9/2012 9/2012	2008/ 2012	2.344	9.830	9.830	—	■	■		100,00	8.514.158,64	EUR 31.600.000,00		—	0,0	—	1,14	4,27	18	1.126	2	2	2	—	—	—	54,5 54,5	100.000 102.000	101.000	62.768.050,67	1,46		60		

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
Ankäufe / Gründungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
23	Lyon, „AUDESSA“	Büro	12/2022	–	60,2		I
27	Paris, „Folie Renault“	Büro	10/2022	–	45,6		I
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
50	„Royale 120 SA“, Brüssel Brüssel, „Motel One Hotel Brüssel“	– Hotel	– –	– 14.315	– –	99,99	II
62	„UER Portugal S.A.“, Lissabon Lissabon, „CONTINENTE“	– Einzelhandel	– 12/2022	– 23.445	– 73,4	100,00	
Verkäufe / Auflösungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
	„Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel Brüssel, „Motel One Hotel Brüssel“	– Hotel	12/2022 –	– 14.315	– –	99,99	II

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Im Bau befindliches Objekt / Projekt.

II Einbringung der Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel in die Immobilien-Gesellschaft „Royale 120 SA“, Brüssel, in der bisher nur das Grundstück gehalten wurde.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.778.328.424,97	88,01

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				259.051.092,25	6,03
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	—	—	2.468,1	109.042.071,76	2,54
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	25.732.625,45	0,60
Zwischensumme				393.825.789,46	9,17

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 29.9.2023 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	10.288.801,85		50.073.617,27	1,17
davon Betriebskostenvorlagen		43.526.950,35		
davon Mietforderungen		3.228.629,02		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		2.463.000,13		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	46.375.192,92		395.941.538,92	9,22
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		796.168,96	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten			36.093.968,07	0,84
• bei Immobilien		24.507.445,43		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.148.450,10	11.586.522,64		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	1.172.775,60		43.899.416,23	1,02
davon Forderungen aus Anteilumsatz		—		
davon aus Sicherungsgeschäften		2.993.754,01		
davon Forderungen aus Körperschaftsteuer		1.413.475,70		
davon Forderungen aus Einkommensteuer Ausland		2.257.058,81		
davon Steuererstattungsansprüche		11.322.607,39		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–72.655.979,71		–198.875.979,71	–4,63
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		–1.593.420,67	–0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–12.061.376,80		–65.865.377,45	–1,53
davon Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten		–27.954.988,43		
davon Mietvorauszahlungen		–21.871.351,73		
davon sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung		–11.488.352,34		
davon aus Barkautionen		–2.727.641,59		
davon Sonstiges		–1.823.043,36		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.515.314,55		–19.269.535,07	–0,45
davon aus Anteilumsatz		–59.792,20		
davon aus Sicherungsgeschäften		–1.885.398,81		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		—		
davon Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen		–1.507.361,64		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
8.816.457,85		42.908.356,17	1.472.344,00		7.165.261,10
	37.298.492,35 2.766.643,17 2.110.540,88			6.228.458,00 461.984,92 352.459,25	
39.738.744,87		339.280.937,68	6.636.448,05		56.660.601,24
-4,28		682.204,85	4,28		113.964,11
	21.000.339,78 9.928.453,54	30.928.793,32		3.507.105,65 1.658.069,10	5.165.174,75
2.697.896,02			450.554,08		
1.004.936,96		37.617.285,72	167.838,64		6.282.130,51
	— 2.565.332,35 1.211.183,80 1.934.060,96 9.702.303,11			— 428.421,66 202.291,90 322.997,85 1.620.304,28	
-62.258.656,27		-170.416.137,70	-10.397.323,44		-28.459.842,01
	—			—	
		-1.365.396,66			-228.024,01
-10.335.362,69		-56.440.152,86	-1.726.014,11		-9.425.224,59
	-23.954.530,71 -18.741.545,39 -9.844.619,66			-4.000.457,72 -3.129.806,34 -1.643.732,68	
	-2.337.306,72 -1.562.150,38			-390.334,87 -260.892,98	
-1.298.469,66		-16.463.656,25	-216.844,89		-2.805.878,82
	2,65 -1.615.592,81 —			-59.794,85 -269.806,00 —	
	-1.294.501,31			-212.860,33	

Fondsvermögen (gesamt)				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			-120.294.432,92	-2,80
(davon in Fremdwährung)	-7.810.634,72			
davon Verkaufsteuern		-87.795.608,21		
davon für noch vorzunehmende Bauleistungen		-15.167.401,19		
davon für Instandhaltungen		-9.385.495,84		
davon für Verkaufskosten		—		
davon für Erwerbskosten		-669.131,83		
davon für sonstige Rückstellungen		-1.863.603,84		
davon für externe Verwalter		-3.607.251,95		
davon für Einkommensteuer		—		
davon für anfallende ausländische Quellensteuern		-422.281,92		
Zwischensumme			120.905.963,63	2,82
Fondsvermögen (netto)			4.293.060.178,06	100,00
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		-103.079.930,36			-17.214.502,56
-6.692.900,40			-1.117.734,32		
	-75.231.778,84			-12.563.829,37	
	-12.996.893,50			-2.170.507,69	
	-8.042.430,92			-1.343.064,92	
	—			—	
	-573.376,75			-95.755,08	
	-1.596.898,64			-266.705,20	
	-3.091.061,28			-516.190,67	
	—			—	
	-361.852,27			-60.429,65	
		103.652.303,91			17.253.659,72
		3.678.756.942,12			614.303.235,94
		50,78			49,06
		72.449.159			12.521.631

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
CHF	64.000.000,00	66.376.138,92	66.358.145,33	17.993,59
DKK	163.000.000,00	21.891.073,77	21.868.465,39	22.608,38
GBP	131.000.000,00	149.515.136,20	150.407.460,25	-892.324,05
SEK	1.555.000.000,00	137.166.659,91	135.206.582,63	1.960.077,28
Sicherungsgeschäfte gesamt		374.949.008,80	373.840.653,60	1.108.355,20

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	13.414.468,04	3.131.976,28
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	13.414.468,04	3.131.976,28

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
DKK	347.000.000,00	111.092,13	-17.827,38	128.919,51
GBP	100.500.000,00	2.182.402,31	4.753.498,24	-2.571.095,93
SEK	1.565.000.000,00	11.120.973,60	5.861.871,57	5.259.102,03
Summe		13.414.468,04	10.597.542,43	2.816.925,61

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
CHF	64.000.000,00	-1.622.639,04	-2.789.196,13	1.166.557,09
DKK	-95.000.000,00	-30.102,79	520,01	-30.622,80
GBP	64.500.000,00	-1.479.234,45	873.102,31	-2.352.336,76
Summe		-3.131.976,28	-1.915.573,81	-1.216.402,47

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2022 bis 30.9.2023

				Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
				EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge							
1.	Dividenden inländischer Aussteller					–	
2.	Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)					–	
3.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren					278.341,00	
4.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)					–	
5.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland					3.501.310,48	
6.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)					256.233,12	
7.	Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)		–			1.135.340,72	
8.	Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften					–	
9.	Abzug ausländischer Quellensteuer					–	
10.	Sonstige Erträge					27.110.786,22	
	davon Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften			14.167.590,51			
	davon aus Auflösung von Rückstellungen			4.358.578,36			
	davon aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung			797.332,53			
	davon aus sonstigen Erträgen			2.441.856,89			
	davon aus sonstigen Erträgen Fremdverwalter (davon in Fremdwährung)		2.875.404,08	56,02			
11.	Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		17.168.333,59			137.794.001,81	
12.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		13.776.300,93			45.101.074,18	
13.	Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)					–	
Summe der Erträge						215.177.087,53	
II. Aufwendungen							
1.	Bewirtschaftungskosten					–27.620.799,76	
	a) Betriebskosten ¹ (davon in Fremdwährung)		–2.483.185,11		–7.934.832,95		
	b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)		–273.649,85		–8.676.877,85		
	c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)		–38.045,99		4.867.833,03		
	davon Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB				–		
	d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)		–675.786,18		–6.141.255,93		
	davon Vermietungskosten				–1.050.219,85		
	davon Beratungskosten				–1.284.876,88		
	davon Aufwand für Fremdverwalter				–155.215,21		
	davon sonstige Kosten Immobilien				–2.903.849,91		
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		–1.178.808,01			–1.178.808,01	
3.	Inländische Steuern					–5.988.272,84	
4.	Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		–3.704.646,82			–7.279.554,95	

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		–				–	
		–				–	
		240.121,56				38.219,44	
		–				–	
		3.007.675,47				493.635,01	
		219.896,24				36.336,88	
		972.859,50				162.481,22	
–				–			
		–				–	
		–				–	
		23.908.197,27				3.202.588,95	
	12.169.589,90				1.998.000,61		
	3.737.391,04				621.187,32		
	686.342,98				110.989,55		
	2.105.046,46				336.810,43		
	–3.317,53				3.373,55		
2.472.646,91				402.757,17			
		118.520.685,18				19.273.316,63	
14.770.464,92				2.397.868,67			
		38.690.501,70				6.410.572,48	
11.845.022,34				1.931.278,59			
		–				–	
		185.559.936,92				29.617.150,61	
		–23.770.854,67				–3.849.945,09	
	–6.819.096,05				–1.115.736,90		
–2.131.952,41				–351.232,70			
	–7.477.086,23				–1.199.791,62		
–241.482,13				–32.167,72			
	–4.184.374,55				–683.458,48		
–32.699,92				–5.346,07			
	–				–		
	–5.290.297,84				–850.958,09		
–581.959,46				–93.826,72			
	–9.025.76,55				–147.643,30		
	–1.104.034,95				–180.841,93		
	–132.354,17				–22.861,04		
	–2.506.453,52				–397.396,39		
		–1.012.539,75				–166.268,26	
–1.012.539,75				–166.268,26			
		–5.149.215,19				–839.057,65	
		–6.261.406,96				–1.018.147,99	
–3.184.568,08				–520.078,74			

Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	- 1.610.983,24		- 5.526.221,55
6. Verwaltungsvergütung			- 29.503.749,79
7. Verwahrstellenvergütung			-
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-
9. Sonstige Aufwendungen davon Negativzinsen aus Liquiditätsanlagen davon Kosten für externe Bewerter		- 23.721,91 - 1.649.452,62	- 2.200.345,81
Summe der Aufwendungen			- 79.297.752,71
III. Ordentlicher Nettoertrag			135.879.334,82
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		-	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	-	44.826,74	
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-		-
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	13.414.468,04	13.414.468,04	
davon sonstige realisierte Gewinne		13.414.468,04	
davon sonstige realisierte Verluste	-		
Zwischensumme			13.459.294,78
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	-		-
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	-		-
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-		-
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	- 3.131.976,28	- 3.131.976,28	
Zwischensumme			- 3.131.976,28
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			10.327.318,50
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			687.532,37
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			146.894.185,69
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			56.962.229,31
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 60.656.180,56
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 3.693.951,25
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			143.200.234,44

¹ Die Betriebskosten beinhalten ein positives Ergebnis aus Nebenkostenabrechnungen aus Fremdwährung.

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 unter anderem Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr durch höher ausgefallene Mietverzichte.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ stiegen gegenüber dem Vorjahr, da die vorgenommenen Ausschüttungen höher ausfielen.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten 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 § 11 Abs. 6 BAB (seit dem 1.7.2013).

Verwaltungsvergütung

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate entspricht 0,55 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) der Anteilklasse und bleibt wieder erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %.

Für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK wurde eine Fondsverwaltungsvergütung von 0,7 % erhoben, welche ebenfalls unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 % liegt.

Bis zum 30.9.2023 wurden EUR 5,3 Mio. an Pauschalvergütung an die Gesellschaft entrichtet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 6,0 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 31,2 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,71 %. Für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,87 %.

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 Wirtschaftsprüfer, Bewerterausschuss, Pauschalvergütung und Depotbankgebühren. 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“ und die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

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

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlagen-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung „Sonstige realisierte Gewinne“ und „Sonstige realisierte Verluste“ aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR 7,6 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 6,0 Mio. gegenüber. Für den UniInstitutional European Real Estate ergibt sich im vergangenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –3,3 Mio.

Ertragsausgleich

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

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	298.973.658,31	4,12	37.438.360,95	2,99
1. Vortrag aus dem Vorjahr	173.321.944,45	2,39	16.195.889,12	1,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	125.651.713,86	1,73	21.242.471,83	1,70
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-204.789.752,08	-2,82	-21.786.322,43	-1,74
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-6.339.441,53	-0,09	-1.058.593,77	-0,09
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-198.450.310,55	-2,73	-20.727.728,66	-1,65
Gesamtausschüttung am 30.11.2023	94.183.906,23	1,30	15.652.038,52	1,25

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

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.10.2022 bis 30.9.2023

	Fondsvermögen (gesamt)	
	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		4.231.502.158,49
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-108.796.641,50 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		40.474.062,02
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	73.555.968,95	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-33.081.906,93	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³		-1.570.865,17
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-687.532,37	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-883.332,80	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-7.417.219,03
• davon bei Immobilien	-5.759.157,55	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.658.061,48	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		143.200.234,44
• davon nicht realisierte Gewinne ^{6,8}	56.962.229,31	
• davon nicht realisierte Verluste ^{7,8}	-60.656.180,56	
6. Umbuchung Vorzeitige Anteilscheinrückgabe Vorjahr		-4.331.551,19
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		4.293.060.178,06

Fußnoten 1 bis 8 siehe Seite 50.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.680.129.654,42		551.372.504,07
	-94.693.666,67		-14.102.974,83
	—		—
	—		—
	-19.778.336,58		60.252.398,60
116.293,59		73.439.675,36	
-19.894.630,17		-13.187.276,76	
	-1.381.099,55		-189.765,62
-1.381.868,05		694.335,68	
768,50		-884.101,30	
	-6.379.764,29		-1.037.454,74
-4.954.863,10		-804.294,45	
-1.424.901,19		-233.160,29	
	125.191.705,98		18.008.528,46
48.984.592,59		7.977.636,72	
-52.072.781,51		-8.583.399,05	
	-4.331.551,19		—
	3.678.756.942,12		614.303.235,94

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

¹ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 43 ff. Dazu gab es einen Einmaleffekt durch die Realisierung der Einbehalte für die vorzeitige Rückgabe von Anteilen aus den Vorjahren.

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 sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

⁸ Es ist nur die Nettoveränderung im Berichtsjahr darzustellen.

Hamburg, im Dezember 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Dr. Christoph Holzmann



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Deutsche Bank AG	37.682.245,19
DZ Bank AG	-1.147.789,36
J.P. Morgan Securities plc	71.430.981,96
Morgan Stanley & Co. International	55.480.688,78
Merrill Lynch International Bank Ltd.	63.073.394,50
SEB AG	58.935.031,83
Société Générale	88.386.100,70

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	2.890.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	50,78	49,06
Umlaufende Anteile (Stück)	72.449.159	12.521.631

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. **Bauleistungen** werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von den unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt.

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,71 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,87 %
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	0,00 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	5.305.424,49
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	7,16 %
• davon für die Verwahrstelle	36,76 %
• davon für Dritte	56,08 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	
– Ausgabeaufschlag	0,00 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
– Ausgabeaufschlag	2,50 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,55 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,70 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²	
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	
	6.036.240,56

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

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

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

Folgende wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen wurden insbesondere vorgenommen:

Für Änderungen der Anlagebedingungen im Hinblick auf Kosten, in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie für Änderungen der Anlagegrundsätze gelten neue Bekanntmachungspflichten bzw. Modalitäten. Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze ist es nicht mehr erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten. Über Änderungen der Kosten und der wesentlichen Anlegerrechte, die anlegerbenachteiligend sind, sowie über Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

sind die Anleger mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren. Die Bekanntmachungsfrist im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze wurde von bislang drei Monate auf vier Wochen verkürzt.

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

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

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

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

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

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• 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 Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	112,47 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	103,73 %

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

Name des Produkts: **UniInstitutional European Real Estate** Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900C9TN76ON5XVH38

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

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

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

- 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: __%

- Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 13,28% 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.**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

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

SI-Check

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

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

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

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

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

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

Berichtszeitraum	1.10.2022 bis 30.09.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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

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

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

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

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 2°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 2°C leistet oder nicht. Dies bedeutet

beispielsweise, dass Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2030 nicht mehr als 67,3 kg CO₂ pro m² und Jahr emittieren dürfen (CRREM 2°C-Klimapfad; Stand 2022). Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2°C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. In Abhängigkeit von Marktentwicklungen und/oder Performance des Fonds konnte gegebenenfalls ein Veräußerungsprozess einer Immobilie angestoßen werden.

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

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

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

Berichtszeitraum	1.10.2022 bis 30.09.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,88
Durchschnittliche CO₂-Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m²/Jahr	46,38

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

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

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

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

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 m², die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiters wurden die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltziele „Anpassung an den Klimawandel“, „nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“, „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“, „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“ sowie „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ gemäß Artikel 7.1 Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Seit dem 1.07.2022 wurden im Rahmen der Anlagestrategie im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 1.07.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von

fossilen Brennstoffen dienen (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 27 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 17 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.10.2022 bis 30.09.2023

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Gdingen, „Riviera“	Immobilien	1,78	Polen
Frankfurt / Main, „MainTor Porta“	Immobilien	1,65	Deutschland
Paris, „EuroAlsace“	Immobilien	1,19	Frankreich
Dublin, „Premier Inn Hotel Dublin“	Immobilien	1,16	Irland
Paris, „Malesherbes“	Immobilien	0,91	Frankreich
Rotterdam, „FIRST Rotterdam“	Immobilien	0,89	Niederlande
Saarbrücken, „Europa-Galerie“	Immobilien	0,74	Deutschland
Lyon, „AUDESSA“	Immobilien	0,64	Frankreich
Manchester, „XYZ“	Immobilien	0,63	Großbritannien
Berlin, „Rathaus Mitte“	Immobilien	0,57	Deutschland
Hamburg, „Falkenried Piazza“	Immobilien	0,56	Deutschland
Eschweiler, „Hammer Logistics Center“	Immobilien	0,55	Deutschland
Lissabon, „CONTINENTE“	Immobilien	0,55	Portugal
Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	Immobilien	0,51	Deutschland
Barcelona, „Torre Diagonal Litoral B-3“	Immobilien	0,49	Spanien

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.

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

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

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

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

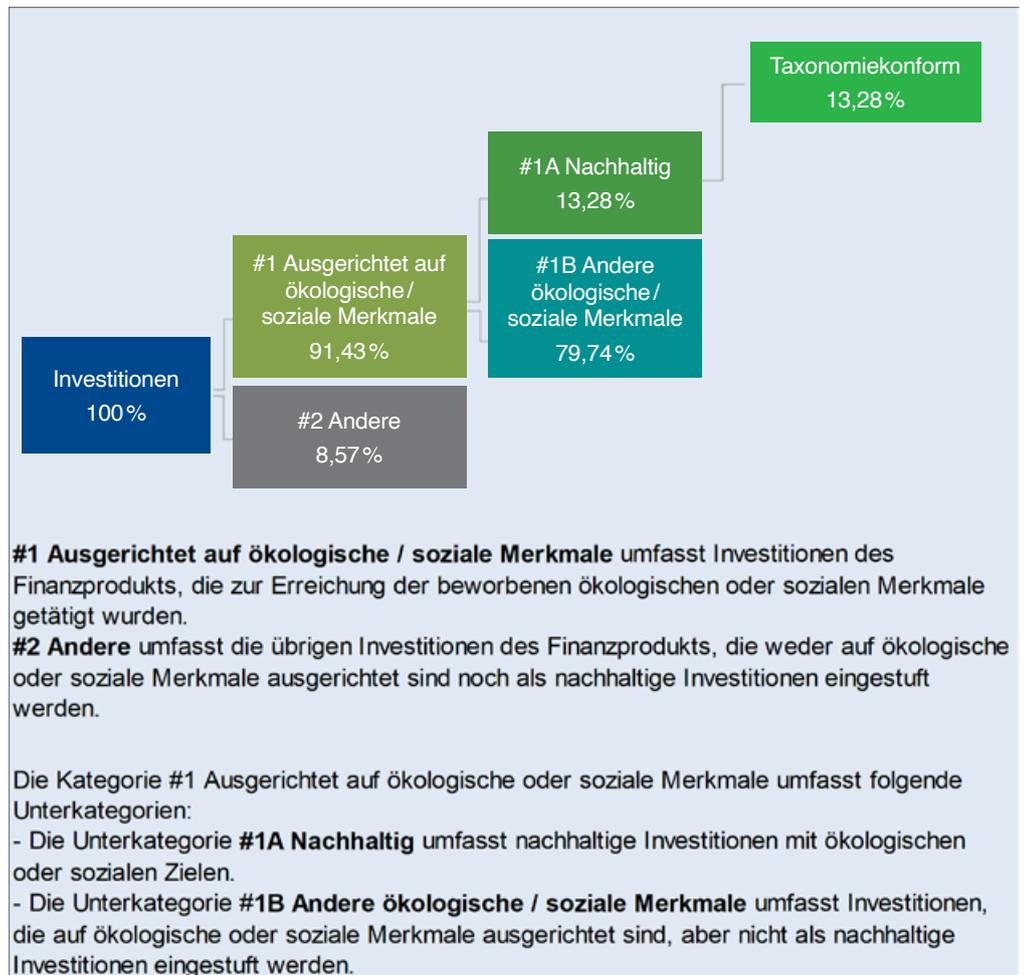
Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen (Nettofondsvermögen) und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen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

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

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

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

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



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

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

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	91,43%
Finanzsektor	2,54%
Liquidität/ Kasse	6,03%

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 Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum keine Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt.

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



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

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

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

Bei den Investitionen in diese Vermögensgegenstände handelte es sich jedoch in Teilen auch um Investitionen, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung 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-taxoniekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

Ja:

In fossiles Gas

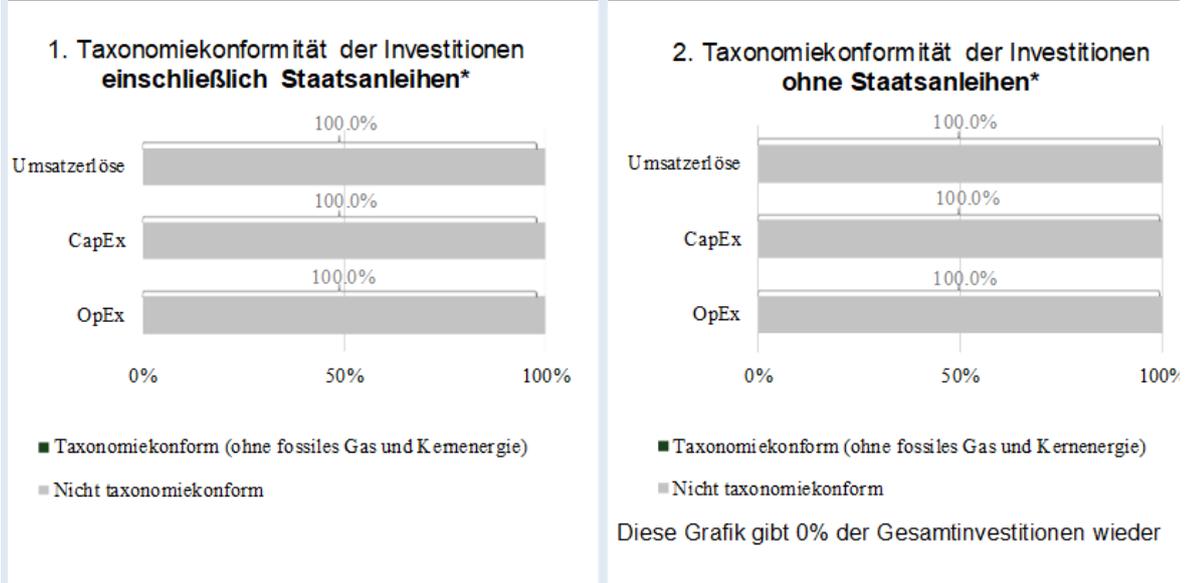
In Kernenergie

Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 13,28% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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



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

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

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



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

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

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 30.09.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 2,88 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

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

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 7 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte unter anderem die Installation von LED-Beleuchtung oder die Einführung von Energiemonitoring.

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

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 27 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse

durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 17 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 24 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfads notwendig sind.

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

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

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 13. Dezember 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im UnilInstitutional European Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 16.12.2022.

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

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

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden 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 (NV-Bescheinigung), die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den

Namen des Anlegers lautenden 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 Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

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

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

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzzeit gezahlten Vorabpauschalen vom Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Unilnstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

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

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen UniInstitutional European Real Estate am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung

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

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

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

Der UniInstitutional European Real Estate hält das in Krems (Österreich) befindliche Einkaufszentrum über eine österreichische Grundstückskapitalgesellschaft (Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH, Sitz in Wien), die in Österreich als eigenes Steuersubjekt behandelt wird. Wertveränderungen aus dem Investment sind jedoch nach ImmoInvFG als Aufwertungsgewinne bzw. -verluste steuerlich relevant.

Im Geschäftsjahr 2022 / 2023 hat sich der Wert der Liegenschaft im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 / 2022 um EUR 2.050.000,00 erhöht. Sachverständigenkosten können aufwandswirksam abgezogen werden. Im Geschäftsjahr 2022 / 2023 sind Sachverständigenkosten in Höhe von EUR 22.454,84 angefallen. Es ergibt sich somit ein steuerpflichtiger Gesamtgewinn von EUR 2.027.545,16 bzw. ein steuerpflichtiges Ergebnis von EUR 0,0239 je Anteil. Für den steuerlichen Gesamtgewinn ist 23 % Abzugsteuer in Höhe von EUR 466.335,39 einzubehalten und abzuführen.

Auf Antrag des Anlegers ist eine Veranlagung möglich. Eine Antragsveranlagung könnten beispielsweise Anleger in Erwägung ziehen, die weitere in Österreich steuerpflichtige Einkünfte erzielen, welche im Geschäftsjahr 2023 negativ sind.

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

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

Verwahrstelle

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Ing. Florian Dietrich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Riedstadt
Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt
(bis 30.6.2023)

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

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

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(bis 30.6.2023)

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

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

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

55 Colmore Row, Birmingham



„XYZ“, Manchester



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
Uninstitutional European Real Estate

„Rathaus Mitte“, Berlin



„The 12“, Helsinki



„Stibbe Court“, Amsterdam



„Hotel Le Meridien“, Stuttgart



„Le Terrazze“, La Spezia



„Folie Regnault“, Paris





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	1	Niederlande	5
Deutschland	22	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	5	Portugal	1
Großbritannien	3	Schweden	2
Irland	3	Schweiz	1
Italien	2	Spanien	3

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