

# UniInstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31.3.2024



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q

ISIN: DE000A1J16Q1

| Kennzahlen zum                                                                                  |     | 31.3.2024      |     | 31.3.2023      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-----|----------------|
| Fondsvermögen (netto)                                                                           | EUR | 950,0 Mio.     | EUR | 976,7 Mio.     |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>                                                 | EUR | 829,9 Mio.     | EUR | 856,4 Mio.     |
| • davon direkt gehalten                                                                         | EUR | 805,9 Mio.     | EUR | 832,5 Mio.     |
| • davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten                                                 | EUR | 24,0 Mio.      | EUR | 23,9 Mio.      |
| Anzahl direkt gehaltener Immobilien                                                             |     | 19             |     | 19             |
| Anzahl Immobilien-Gesellschaften                                                                |     | 1              |     | 3 <sup>2</sup> |
| Gebundene Mittel (gesamt) <sup>3</sup>                                                          | EUR | 49,0 Mio.      | EUR | 77,6 Mio.      |
| Gesamtliquidität                                                                                | EUR | 150,7 Mio.     | EUR | 182,4 Mio.     |
| Fremdfinanzierungsquote                                                                         |     | —              |     | —              |
| Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)                                                     |     | 97,4 %         |     | 98,7 %         |
| Ausgabepreis                                                                                    | EUR | 52,71          | EUR | 52,16          |
| Anteilwert (Rücknahmepreis)                                                                     | EUR | 52,71          | EUR | 52,16          |
| <b>Renditekennzahlen <sup>4</sup></b>                                                           |     |                |     |                |
| Bruttoertrag                                                                                    |     | 5,1 %          |     | 5,1 %          |
| Nettoertrag                                                                                     |     | 4,2 %          |     | 3,9 %          |
| Wertveränderungen                                                                               |     | –0,4 %         |     | 1,7 %          |
| Liquidität                                                                                      |     | 3,6 %          |     | 0,7 %          |
| Anlageerfolg <sup>5</sup>                                                                       |     | 3,2 %          |     | 3,1 %          |
| <b>Sonstige Kennzahlen</b>                                                                      |     |                |     |                |
| Ankäufe <sup>6</sup>                                                                            |     | —              |     | 3 <sup>2</sup> |
| Verkäufe <sup>6</sup>                                                                           |     | 2 <sup>7</sup> |     | —              |
| Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich                                                 | EUR | –36,5 Mio.     | EUR | 123,3 Mio.     |
| Gesamtkostenquote <sup>8</sup>                                                                  |     | 0,81 %         |     | 0,80 %         |
| Ausschüttungsstichtag                                                                           |     | 13.6.2024      |     | 15.6.2023      |
| Ausschüttung je Anteil                                                                          | EUR | 1,20           | EUR | 1,09           |
| Anlageerfolg je Anteil                                                                          | EUR | 1,64           | EUR | 1,59           |
| Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) <sup>8</sup> | EUR | 0,4800         | EUR | 0,6320         |
| Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) <sup>9</sup>                   | EUR | 0,1200         | EUR | 0,1580         |

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

<sup>2</sup> Davon zwei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

<sup>3</sup> Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.

<sup>4</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2023 / 2024 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 13.

<sup>5</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>6</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 25. Inklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>7</sup> Davon Anwachsung einer Immobilien-Gesellschaft auf das Sondervermögen. Des Weiteren Umgliederung einer Immobilien-Gesellschaft, sie gilt als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt. Die Immobilien-Gesellschaften halten keine Immobilien.

<sup>8</sup> Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

<sup>9</sup> Einzelheiten ab Seite 56 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

# Jahresbericht<sup>1</sup>

des UniInstitutional German Real Estate zum 31. März 2024

## Inhalt

|                                                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I Bericht der Geschäftsführung</b>                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>II Jahresbericht</b>                                                                                                               | <b>7</b>  |
| 1 Tätigkeitsbericht                                                                                                                   | 7         |
| 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte                                                                                                     | 7         |
| 1.2 Portfoliostrategie                                                                                                                | 8         |
| 1.3 Immobilienaktivitäten                                                                                                             | 9         |
| 1.4 Fondsvermögen (netto)                                                                                                             | 11        |
| 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung                                                                                              | 12        |
| 1.6 Renditekennzahlen                                                                                                                 | 13        |
| 1.7 Portfoliostruktur Immobilien                                                                                                      | 14        |
| 1.8 Portfoliostruktur Liquidität                                                                                                      | 16        |
| 1.9 Risikobericht                                                                                                                     | 17        |
| 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre                                                                        | 19        |
| 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung                                                                                         | 20        |
| 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung                                                                        | 20        |
| 3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis                                                                               | 23        |
| 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe                                                                                                  | 25        |
| 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht                                                                               | 25        |
| 3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände,<br>Verbindlichkeiten und Rückstellungen                            | 26        |
| 4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte,<br>die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind | 27        |
| 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung                                                                                                       | 28        |
| 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen                                                                                          | 31        |
| 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen                                                                                         | 32        |
| 8 Anhang                                                                                                                              | 34        |
| 9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers                                                                                           | 53        |
| <b>III Sonstiges</b>                                                                                                                  | <b>56</b> |
| 1 Steuerliche Hinweise                                                                                                                | 56        |
| 2 Organe und Abschlussprüfer                                                                                                          | 59        |
| 3 Investitionsstandorte                                                                                                               | 62        |

Titelfoto: Bonn, Bundeskanzlerplatz 6, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“

Foto: HG Esch

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

# I Bericht der Geschäftsführung



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

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

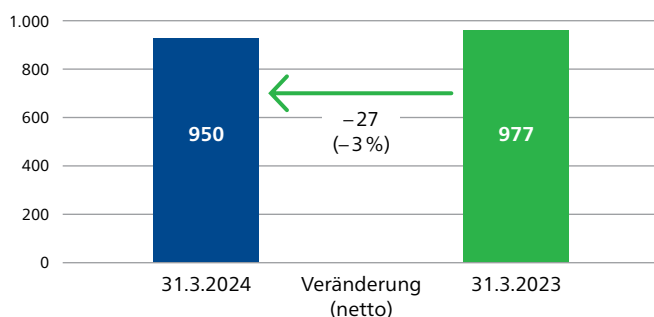
| Zeitraum        | Anlageerfolg |
|-----------------|--------------|
| 4/2023 – 3/2024 | 3,2          |
| 4/2022 – 3/2023 | 3,1          |

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

## Liquidität (in Mio. EUR)

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Gesamtliquidität                             | 150,7 |
| • bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in % | 15,9  |

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

|                                                                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien | 20    |
| Anzahl Ländermärkte                                                                                                  | 1     |
| • davon Anteil Europa (in %)                                                                                         | 100,0 |

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UnilInstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2023 / 2024 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt unser auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteter institutioneller Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 / 2024 weist das Portfolio mit insgesamt 20 Immobilien eine breite Diversifikation über Regionen innerhalb Deutschlands, Nutzungsarten, Branchen, Mieter sowie lange Mietvertragslaufzeiten auf.

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

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

Der UnilInstitutional German Real Estate besitzt grundsätzlich ein diversifiziertes Portfolio über viele Nutzungsarten und Regionen hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der UnilInstitutional German Real Estate aufgrund seiner hohen Vermietungsquote und langen Mietvertragsrestlaufzeit eine gewisse Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des UnilInstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 / 2024 werden wir Sie im Folgenden informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Perspektiven für die Kapitalmärkte bleiben insgesamt aussichtsreich. Eine robuste US-Konjunktur sowie nachlassender Teuerungsdruck sorgen für ein günstiges Umfeld. Auf Jahressicht dürfte die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten um solide 2,7 % wachsen. Neben wieder anziehenden Investitionen, u. a. unterstützt durch den Inflation Reduction Act, sollte dort auch der private Verbrauch im weiteren Jahresverlauf 2024 das Wachstum ankurbeln. Im Euro-Raum dürfte sich die Konjunktur aufgrund des geringen Wachstums nur langsam erholen, angetrieben von steigenden Realeinkommen im Zuge der weiter sinkenden Inflation. Für Deutschland rechnen die Volkswirte von Union Investment in Summe mit einem Nullwachstum im Jahr 2024, während die Wirtschaft der Euro-Zone als Ganzes um 0,3 % wachsen dürfte.

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

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

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

#### Ankäufe

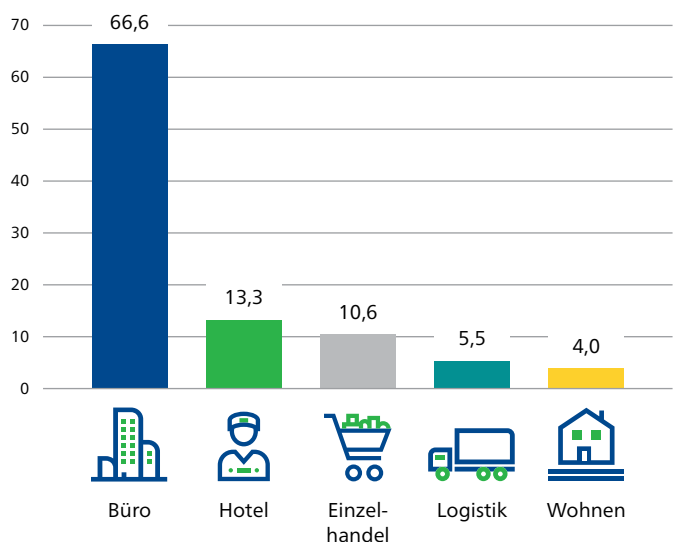
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.

#### Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

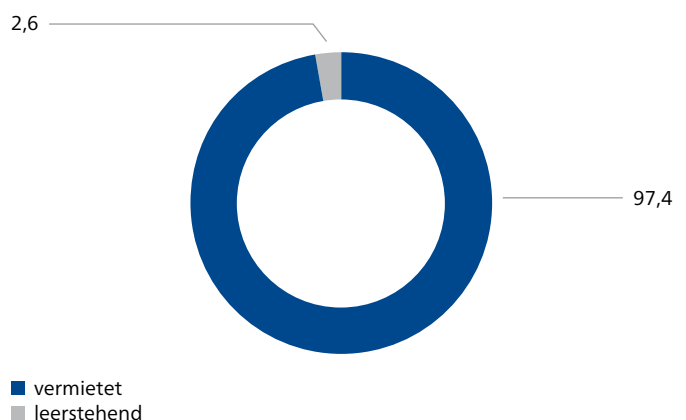
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

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



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

### Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



## 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

beim Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

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

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

Hamburg, im Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

# II Jahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

#### Deutsche Büromärkte

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

#### Deutsche Einzelhandelsmärkte

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

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

#### Deutsche Hotelmärkte

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

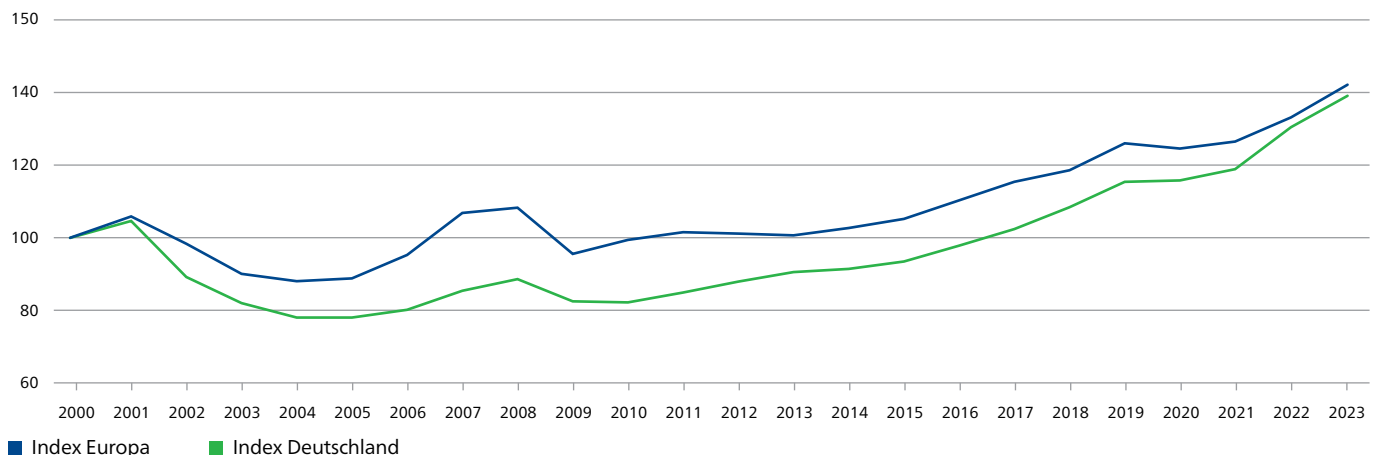
#### Immobilien-Investitionsmarkt

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

#### Ausblick

Vor dem Hintergrund der erwarteten Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 dürfte sich der Investmentmarkt wieder etwas beleben und die Zeit der Preisanpassung sollte zu Ende gehen. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute

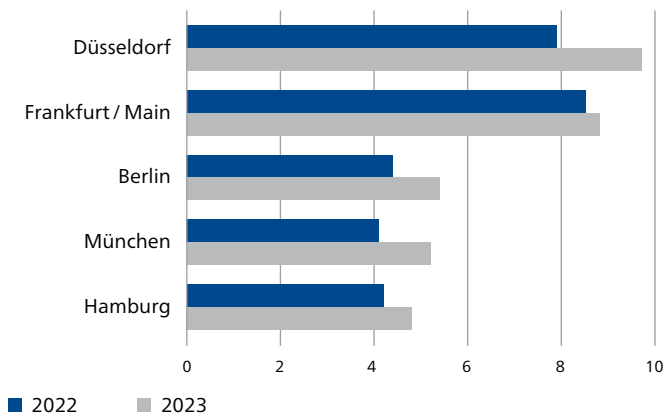
### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1</sup> für Büroflächen



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

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

### Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Uninstitutional German Real Estate (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen in den zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken wird.

### Geld- und Kapitalmarkt

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

In den USA stellte sich die erwünschte „sanfte Landung“ der Konjunktur auch im zweiten Halbjahr 2023 nicht ein. Zudem verloren die Faktoren dafür an Kraft, da der sehr stabile Arbeitsmarkt den Rückgang beim Konsum, der durch das Auslaufen verschiedener Pandemieprogramme entstand, mehr als kompensierte. Im Euro-Raum hingegen bestätigte

sich die erwartete Stagnation der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2023. Die strafferen Finanzierungsbedingungen lasteten auf der Investitionstätigkeit und der Welt-handel lieferte ebenfalls kaum positive Impulse. Als Hauptgrund hierfür ist die wirtschaftliche Entwicklung in China zu nennen, die sich zuletzt auf schwachem Niveau stabilisiert hat, aber noch nicht wieder anzieht. Die Frühindikatoren für den Euro-Raum deuteten erst im März 2024 auf eine erste, zaghafte Verbesserung hin.

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

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

## 1.2 Portfoliostrategie

Deutschland ist im europäischen Umfeld als Wirtschaftsstandort ein Stabilitätsanker mit niedriger Arbeitslosenquote und einer stabilen Volkswirtschaft. Diese positiven makroökonomischen Parameter spiegeln sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die deutschen Bürovermietungsmärkte haben davon profitiert und eine stabile Entwicklung gezeigt.

Die Immobilien des UniInstitutional German Real Estate zeichnen sich durch eine zeitgemäße und marktgerechte Konzeption aus und befinden sich in guten bis sehr guten Lagen.

Grundlage der Anlagepolitik ist der Ausbau eines diversifizierten Portfolios innerhalb Deutschlands. Der Fokus wird dabei in Abhängigkeit der Attraktivität der jeweiligen Nutzungssegmente und Teilmärkte festgelegt.

Im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements liegt das besondere Augenmerk auf einer stabil hohen Vermietungsquote. Diese zeigt sich seit Anbeginn in einer annähernden Vollvermietung. Grundlage hierfür ist eine gute Mieterbonität, ein breiter Branchenmix sowie eine gute Wiedervermietbarkeit von Mietflächen. Darüber hinaus werden Wertschöpfungs- und Nachhaltigkeitspotenziale der Bestandsobjekte konsequent analysiert und umgesetzt.

Das Fondsmanagement hat bis dato bewusst ohne Kredite operiert und die dauerhafte Einhaltung der soliden Standortkriterien, die Erhaltung des Branchenmixes und die nachhaltige Ertragsstruktur priorisiert.

Union Investment ist davon überzeugt, die Positionierung des Fonds erfolgreich weiterzuführen und den Investoren eine attraktive Immobilienfondslösung bieten zu können.

## 1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe unten) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 25) entnommen werden.

### Immobilienentwicklungen

Es befinden sich aktuell keine Immobilienentwicklungen im Portfolio.

### Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.

### Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

### Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend von dem sehr hohen Niveau, auch weiterhin auf einem attraktiv stabilen Niveau zu halten. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Daneben können grundsätzlich bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurückstellungen für die Mieter gewährt werden. Dieser Aufwand kann kurzfristig die Ertragslage des Fonds belasten, sichert mittel- bis langfristig aber auch die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von Ordentlichen Mieterträgen.

## Immobilienentwicklungen

| Lfd. Nr. | Projekt | Hauptnutzungsart <sup>1</sup> | Erwerbsdatum | Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup> | Wirtschaftliche Beteiligungsquote in % | Geplante Fertigstellung | Fußnote |
|----------|---------|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------|
|----------|---------|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------|

Aktuell befinden sich keine Immobilienentwicklungen im Portfolio.

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

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

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

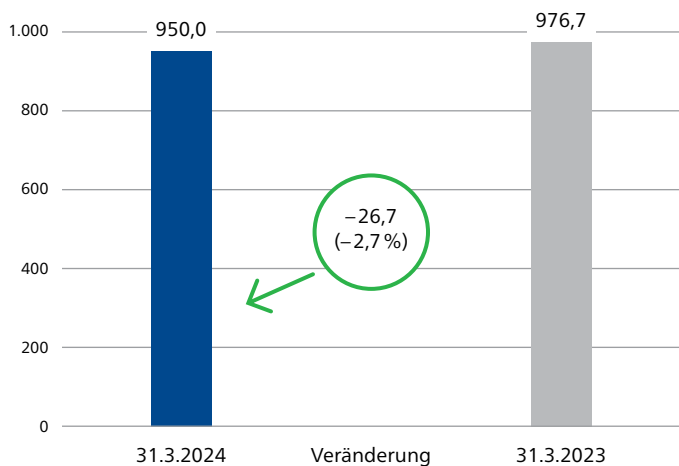
<sup>1</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

## Größte Vermietungserfolge (in m²)

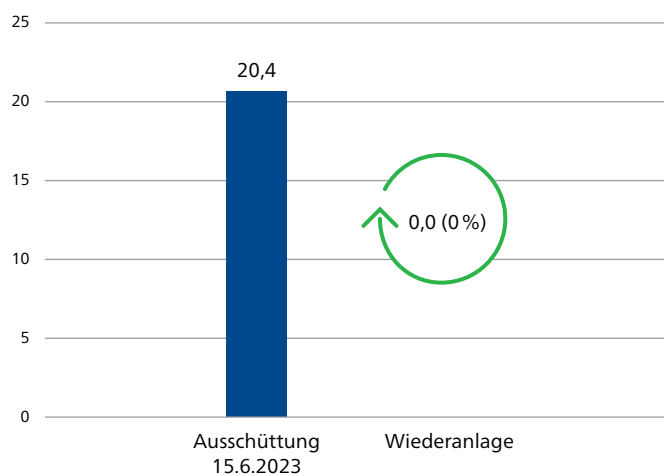
| Objekt                      | Nutzfläche in m² |
|-----------------------------|------------------|
| Rodgau, „Agotrans Rodgau“   | 14.871           |
| Stuttgart, „Tübinger Carré“ | 1.288            |
| Düsseldorf, „Am Wildpark“   | 1.020            |
| München, „Terrano“          | 831              |
| Hannover, „Haus am Aegi“    | 566              |
| Weitere Vermietungserfolge  | 3.364            |
| <b>Gesamt</b>               | <b>21.940</b>    |

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

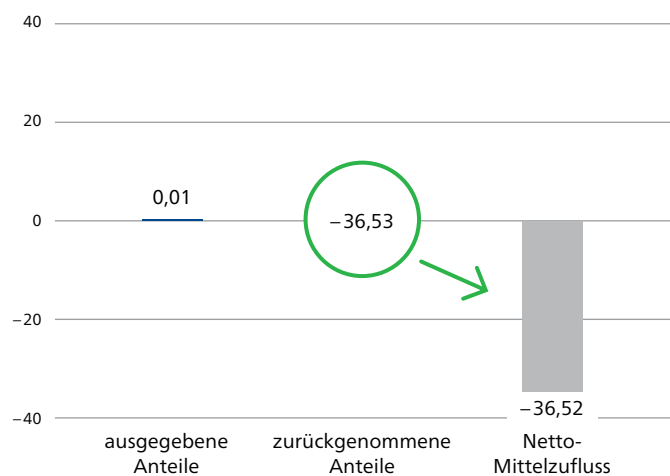
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



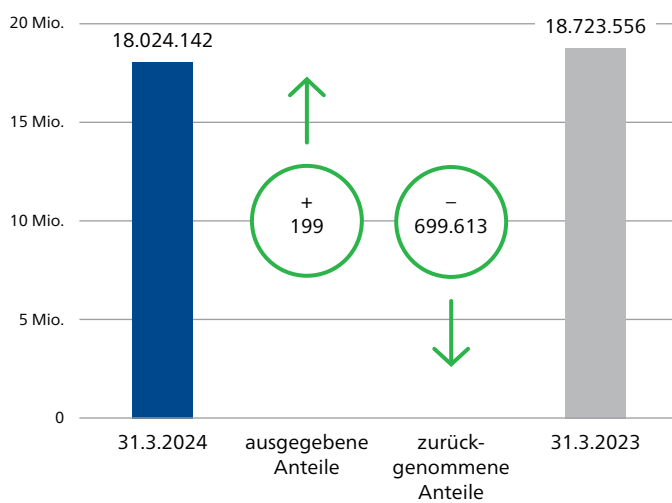
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



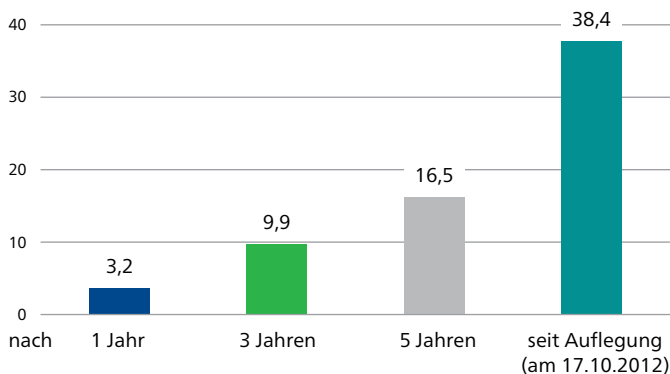
## 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

### Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

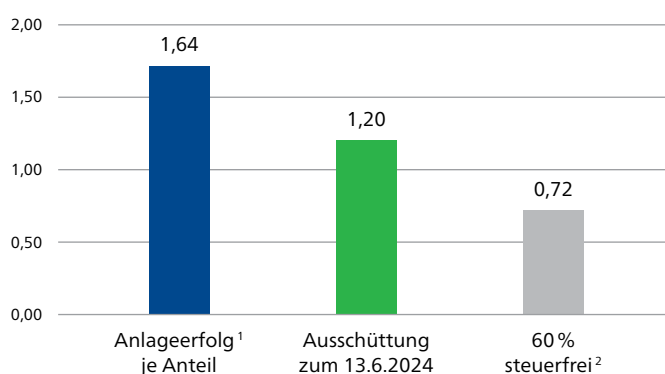
|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Anlageerfolg 12 Monate (in %)             | 3,2       |
| Anlageerfolg je Anteil (in EUR)           | 1,64      |
| Ausschüttung je Anteil (in EUR)           | 1,20      |
| • Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR) | –         |
| • Endausschüttung je Anteil (in EUR)      | 1,20      |
| Tag der Zwischenausschüttung              | –         |
| Tag der Endausschüttung                   | 13.6.2024 |

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



<sup>1</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden.

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



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

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

## 1.6 Renditekennzahlen

### Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

#### Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

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

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 5,1 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,2 %.

Die Immobiliengesamtrendite des UniInstitutional German Real Estate beträgt für den Berichtszeitraum 4,0 %.

Die Liquiditätsrendite beträgt 3,6 %.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 3,2 % (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

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

|                                                     | Gesamt                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Direkt gehaltene Immobilien                         | 769.011.610,76        |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien | 23.346.135,51         |
| <b>Immobilien gesamt</b>                            | <b>792.357.746,27</b> |
| Liquidität                                          | 172.318.972,50        |
| Kreditvolumen                                       | —                     |
| <b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>     | <b>964.676.718,77</b> |

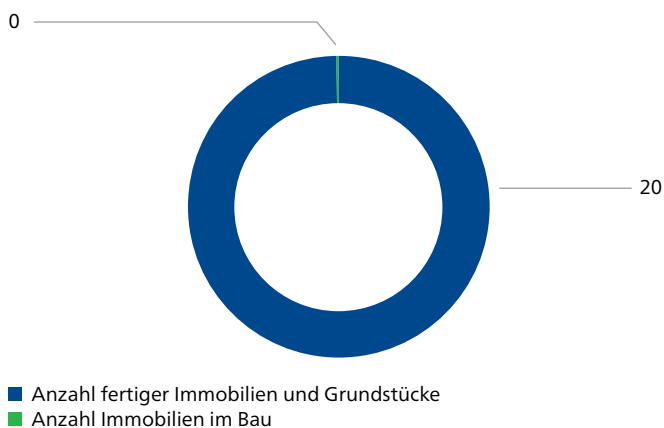
<sup>1</sup> Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

## 1.7 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

|                                                                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²) | 231.524 |
| Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)                                                                             | 97,4    |

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



### Durchschnittswerte

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>             | 41,5  |
| Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup> | 3.585 |

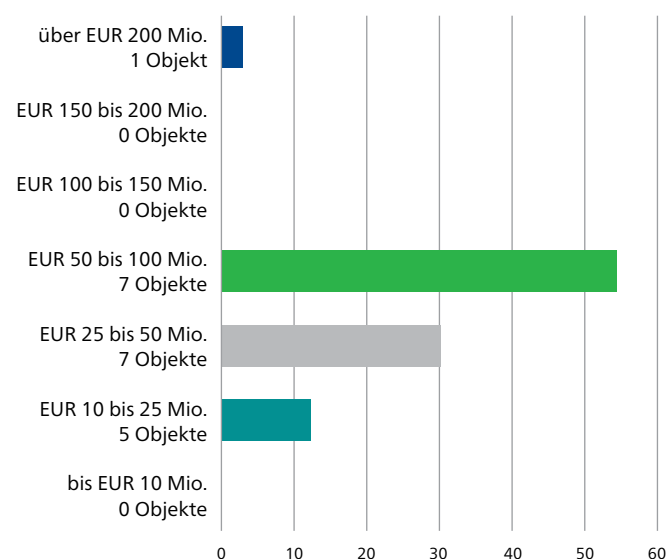
<sup>1</sup> Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Bei nachfolgender Immobilie hat sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderung ergeben:

### Rodgau, „Agotrans Rodgau“

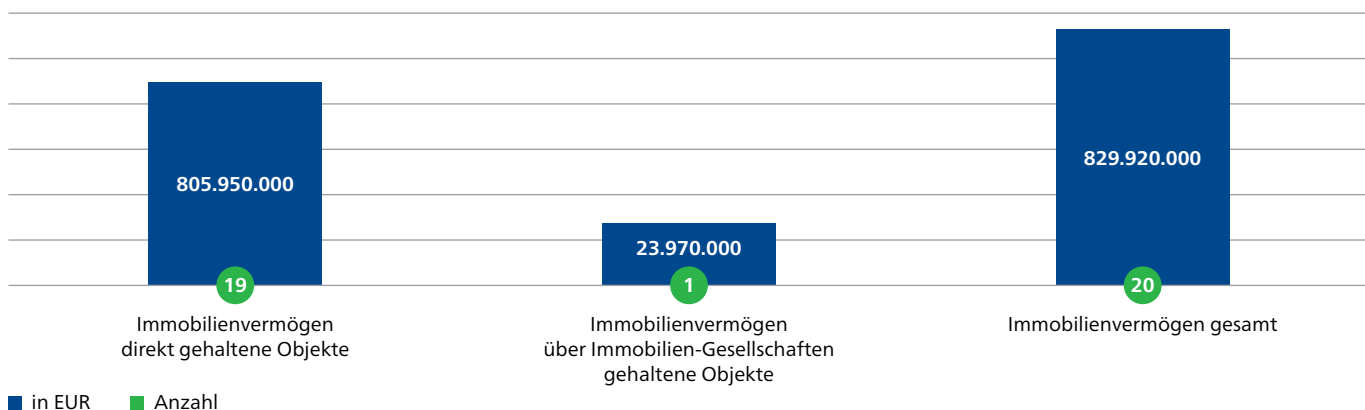
Aufgrund des Neuaufmaßes für diverse Flächen erhöhte sich die Gesamtfläche um 275 m².

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

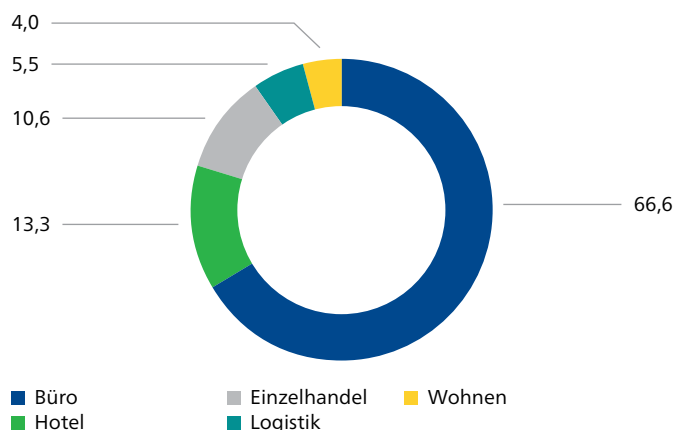


<sup>1</sup> Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung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

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



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



| Immobilienvermögen (brutto) in EUR |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Büro                               | 552,7 Mio.        |
| Hotel                              | 110,3 Mio.        |
| Einzelhandel                       | 88,3 Mio.         |
| Logistik                           | 45,1 Mio.         |
| Wohnen                             | 33,5 Mio.         |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>829,9 Mio.</b> |

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

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

| Region                                    | Verkehrswerte in Mio. EUR | Verkehrswerte in % |
|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Berlin                                    | 96,0                      | 11,6               |
| Hamburg                                   | 86,8                      | 10,5               |
| München                                   | 115,4                     | 13,9               |
| Rhein-Main                                | 112,4                     | 13,5               |
| Rhein-Ruhr                                | 152,4                     | 18,4               |
| Stuttgart                                 | 62,3                      | 7,5                |
| Sonstige deutsche Städte                  | 204,6                     | 24,6               |
| <b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b> | <b>829,9</b>              | <b>100,0</b>       |

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

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

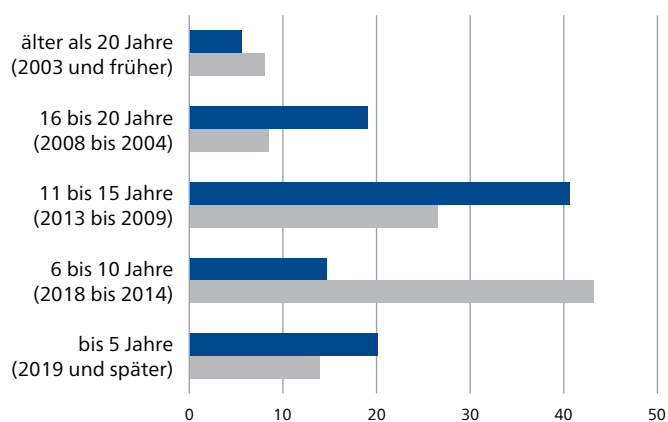
| Deutschland                            |             |
|----------------------------------------|-------------|
| <b>Leerstandsquote</b>                 |             |
| Wohnen                                 | 5,2         |
| Büro                                   | 3,2         |
| Handel / Gastronomie                   | 2,8         |
| Kfz                                    | 1,6         |
| Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup> | 1,6         |
| Hotel                                  | 0,0         |
| Andere                                 | 0,2         |
| <b>Vermietungsquote</b>                | <b>97,4</b> |

<sup>1</sup> Jahresbruttomietvertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

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

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



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1</sup>

■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2</sup>

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

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

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

|                                        | Deutschland |
|----------------------------------------|-------------|
| Büro                                   | 56,5        |
| Handel / Gastronomie                   | 14,6        |
| Hotel                                  | 12,7        |
| Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup> | 6,5         |
| Kfz                                    | 4,6         |
| Wohnen                                 | 3,6         |
| Andere                                 | 1,5         |

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

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

## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

|                                           | Gesamt      |
|-------------------------------------------|-------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio    | 829.920.000 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten           | 39.220.388  |
| Positive Wertveränderungen lt. Gutachten  | 10.568.000  |
| Sonstige positive Wertveränderungen       | 24.170.025  |
| Negative Wertveränderungen lt. Gutachten  | –37.000.000 |
| Sonstige negative Wertveränderungen       | —           |
| Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt | –26.432.000 |
| Sonstige Wertveränderungen insgesamt      | 24.170.025  |

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

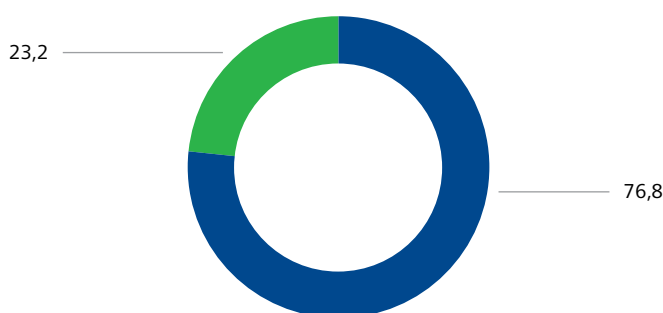
|             | Deutschland |
|-------------|-------------|
| unbefristet | 0,0         |
| 2024        | 6,4         |
| 2025        | 7,8         |
| 2026        | 8,8         |
| 2027        | 6,5         |
| 2028        | 9,1         |
| 2029        | 6,7         |
| 2030        | 5,1         |
| 2031        | 9,5         |
| 2032        | 11,9        |
| 2033        | 1,1         |
| 2034+       | 27,1        |

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

## 1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 150,7 Mio. (Gesamtliquidität)  
Anteil am Fondsvermögen (netto): 15,9 %  
Fondsvermögen (netto): EUR 950,0 Mio.

■ Bankguthaben  
■ Termingelder

|              | Mio. EUR | Performance <sup>1</sup> | Ø-Zins <sup>2</sup> |
|--------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Bankguthaben | 125,7    | —                        | 3,58 %              |
| Termingelder | 25,0     | —                        | 3,90 %              |

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

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

## 1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle 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 UnilInstitutional German 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. Der UnilInstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

Die Liquidität des UnilInstitutional German Real Estate kann im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 gehalten werden. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert. Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen des UIN-Fonds Nr. 554 auf die Bewertung des UnilInstitutional German Real Estate monatlich überwacht. Zudem werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des UnilInstitutional German Real Estate monatlich überwacht.

Die Liquidität des UnilInstitutional German Real Estate wurde im Berichtszeitraum vollständig in Bankguthaben bei verschiedenen Kreditinstituten investiert. Fremdwährungen wurden nicht gehalten.

### Währungsrisiken

Im Berichtszeitraum gab es im UnilInstitutional German Real Estate keine offenen Währungspositionen; es wurden keine Fremdwährungen gehalten.

### 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 Regionen oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufrisprüfungen ein ausgewogener Regionen-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

### Operationelle Risiken

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

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen

Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteil-scheinrückgaben 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 UniInstitutional German 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.

## 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

### Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im Mehrjahresvergleich

|                                                         | 31.3.2024<br>Mio. EUR | 31.3.2023<br>Mio. EUR | 31.3.2022<br>Mio. EUR | 31.3.2021<br>Mio. EUR |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Immobilien (direkt gehalten)                            | 805,9                 | 832,5                 | 801,4                 | 628,4                 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup> | 24,3                  | 24,5                  | —                     | —                     |
| Liquiditätsanlagen                                      | 150,7                 | 182,4                 | 82,9                  | 165,6                 |
| Sonstige Vermögensgegenstände                           | 24,6                  | 24,0                  | 25,6                  | 82,3                  |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen                | 55,5                  | 86,7                  | 65,6                  | 38,4                  |
| <b>Fondsvermögen (netto)</b>                            | <b>950,0</b>          | <b>976,7</b>          | <b>844,3</b>          | <b>837,9</b>          |
| Umlaufende Anteile (Mio. Stück)                         | 18,0                  | 18,7                  | 16,3                  | 16,3                  |

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

## 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

| A Vermögensgegenstände                                              | EUR           | EUR            | EUR                     | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Immobilien</b> (s. Seite 23–24)                               |               |                |                         |                                      |
| 1. Mietwohngrundstücke                                              |               | 33.500.000,00  |                         |                                      |
| 2. Geschäftsgrundstücke                                             |               | 772.450.000,00 |                         |                                      |
| 3. Gemischt genutzte Grundstücke                                    |               | —              |                         |                                      |
| 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung                              |               | —              |                         |                                      |
| 5. Unbebaute Grundstücke                                            |               | —              |                         |                                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                                |               |                | <b>805.950.000,00</b>   | <b>84,84</b>                         |
| <b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 24) |               |                |                         |                                      |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen                                           |               | —              |                         |                                      |
| 2. Minderheitsbeteiligungen                                         |               | 24.253.756,78  |                         |                                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                                |               |                | <b>24.253.756,78</b>    | <b>2,55</b>                          |
| <b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 16, 25)                    |               |                |                         |                                      |
| 1. Bankguthaben                                                     |               | 150.686.816,02 |                         |                                      |
| 2. Investmentanteile                                                |               | —              |                         |                                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                                |               |                | <b>150.686.816,02</b>   | <b>15,86</b>                         |
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 26)              |               |                |                         |                                      |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung                   |               | 10.535.080,84  |                         |                                      |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften                         |               | —              |                         |                                      |
| 3. Zinsansprüche                                                    |               | 940.013,89     |                         |                                      |
| 4. Anschaffungsnebenkosten                                          |               | 11.421.923,77  |                         |                                      |
| • bei Immobilien                                                    | 11.058.617,02 |                |                         |                                      |
| • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                    | 363.306,75    |                |                         |                                      |
| 5. Andere                                                           |               | 1.723.714,95   |                         |                                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                                |               |                | <b>24.620.733,45</b>    | <b>2,60</b>                          |
| <b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>                            |               |                | <b>1.005.511.306,25</b> | <b>105,85</b>                        |

| B   | Schulden                               | EUR | EUR             | EUR                    | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto) in % |
|-----|----------------------------------------|-----|-----------------|------------------------|--------------------------------------------|
| I.  | Verbindlichkeiten aus<br>(s. Seite 26) |     |                 |                        |                                            |
|     | 1. Krediten                            |     | —               |                        |                                            |
|     | 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben   |     | – 1.547.249,97  |                        |                                            |
|     | 3. Grundstücksbewirtschaftung          |     | – 11.509.242,36 |                        |                                            |
|     | 4. anderen Gründen                     |     | – 395.376,09    |                        |                                            |
|     | <b>Zwischensumme</b>                   |     |                 | <b>– 13.451.868,42</b> | <b>– 1,42</b>                              |
| II. | Rückstellungen (s. Seite 26)           |     |                 | – 42.095.567,02        | – 4,43                                     |
|     | <b>Zwischensumme</b>                   |     |                 | <b>– 42.095.567,02</b> | <b>– 4,43</b>                              |
|     | <b>Summe Schulden I.–II.</b>           |     |                 | <b>– 55.547.435,44</b> | <b>– 5,85</b>                              |
| C   | Fondsvermögen (netto)                  |     |                 | <b>949.963.870,81</b>  | <b>100,00</b>                              |

## **Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht**

### **Immobilien**

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ sank im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die Änderung der Verkehrswerte der Immobilien um EUR 26,5 Mio.

Maßgeblich ist insbesondere die Änderung des Verkehrswertes für das Objekt „Meister Areal“ in Nürnberg mit rund EUR 24,9 Mio.

Der Rückgang des Verkehrswertes resultiert vor allem aus einem Wechsel des Bewertungsverfahrens.

Nach Auszug des ehemaligen Bestandsmieters „real,-“ und in Vorbereitung auf die anstehende Projektierung des Grundstücks wurde durch die externen Bewerter auf den sog. Liquidationswert (Bodenwert abzgl. Freilegungskosten) abgestellt.

Durch Auflösung bestehender Risikopositionen konnte eine Auswirkung auf den Anteilscheinpreis ausgeglichen und für den Anleger somit neutral gehalten werden.

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

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch vorgenommene Ausschüttungen der Gesellschaften sowie eine Kapitalherabsetzung.

Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 23 f.

### **Liquiditätsanlagen**

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 47,5 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 28,8 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen und fällig werdende Verbindlichkeiten sowie EUR 21,5 Mio. für die Ausschüttung vorgesehen, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind leicht gestiegen. Dies lag im Wesentlichen an erhöhten Zinsansprüchen aus Termingeldanlagen.

### **Verbindlichkeiten**

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

### **Rückstellungen**

Es wurden Rückstellungen für Verkaufssteuern gebildet, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Objektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim UnilInstitutional German Real Estate in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt.

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

| Lfd. Nr.                                    | Lage des Grundstückes                                                    | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup> | Art der Nutzung <sup>2</sup> | Erwerbs- / Gründungsdatum | Bau- / Umbaujahr                         | Grundstücksgröße in m <sup>2,3</sup> | Nutzfläche in m <sup>2</sup> |                  |             | Aus-<br>stat-<br>tung |                    | Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht | Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum) | Wirtschaftliche Beteiligungsquote in % | Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup> | Gesellschafterdarlehen | Objektzertifizierung | Fremdfinanzierungsquote in %<br>des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in %<br>der Bruttosollmiete <sup>5</sup> | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit<br>der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup> | Anschaffungsnebenkosten gesamt |                                       |                           |                                           |                                         |                                                                     |                              | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup> | Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup> | Gutachter-<br>liche Bewer-<br>tungsmiete<br>in TEUR <sup>6</sup> | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren | Verkehrswert /<br>Kaufpreis<br>in TEUR <sup>8</sup> |                              | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto)  |               | Fußnote (I–II) | Lfd. Nr. |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---------------|----------------|----------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| gesamt                                      |                                                                          |                      |                                                       |                              |                           |                                          |                                      | davon Gewerbe                | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug                | gesamt in Mio. EUR |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                         | gesamt in %<br>des Kaufpreises | davon Gebühren<br>und Steuern in TEUR | davon Sonstige<br>in TEUR | in Geschäftsjahr<br>abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung<br>verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender<br>Abschreibungszeitraum<br>in Jahren | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2 |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2                        | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2 | Mittelwert<br>Verkehrswert / Kaufpreis | in EUR        |                |          | in % |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung |                                                                          |                      |                                                       |                              |                           |                                          |                                      |                              |                  |             |                       |                    |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                         |                                |                                       |                           |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |                              |                                        |               |                |          |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Deutschland                                 |                                                                          |                      |                                                       |                              |                           |                                          |                                      |                              |                  |             |                       |                    |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                         |                                |                                       |                           |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |                              |                                        |               |                |          |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                                           | 10969 Berlin, Charlottenstraße 14, 15                                    | G                    |                                                       | B (98), I                    | 11/2014                   | 2000                                     | 1.182                                | 6.988                        | 6.988            | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,0                                                      | —                                                                                       | 1,67                           | 8,27                                  | 1.103                     | 565                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 46,0<br>46,0                             | 46.400<br>47.000                                    | 46.700                       | 46.700.000,00                          | 4,92          | I              | 1        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2                                           | 10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“                     | G                    |                                                       | B (88), W, K                 | 3/2015                    | 2011                                     | 1.609                                | 6.208                        | 5.213            | 995         | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,6                                                      | —                                                                                       | 2,15                           | 7,95                                  | 1.708                     | 438                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 57,0<br>57,0                             | 49.700<br>48.900                                    | 49.300                       | 49.300.000,00                          | 5,19          | I              | 2        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3                                           | 33611 Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“                    | G                    |                                                       | H/G (99), A, K               | 9/2018                    | 2017/<br>2018                            | 16.765                               | 5.022                        | 5.022            | —           | ■                     |                    |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,0                                                      | 6,7                                                                                     | 2,00                           | 12,55                                 | 1.137                     | 858                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 863                                               | 861                                                | 852<br>852                                                       | 44,5<br>44,5                             | 16.500<br>16.100                                    | 16.300                       | 16.300.000,00                          | 1,72          |                | 3        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4                                           | 53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 6, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“           | G                    |                                                       | B (89), K, I                 | 3/2019                    | 2021                                     | 7.254                                | 13.599                       | 13.599           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 0,0                                                      | —                                                                                       | 7,93                           | 10,99                                 | 6.028                     | 1.901                                     | 793                                     | 5.598                                                               | 5                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 67,5<br>67,5                             | 90.300<br>91.700                                    | 91.000                       | 91.000.000,00                          | 9,58          |                | 4        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5                                           | 28217 Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“         | G                    |                                                       | B (77), H/G, I, K, A         | 10/2016                   | 2009/<br>2014                            | 3.409                                | 11.472                       | 11.472           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 0,0                                                      | 4,8                                                                                     | 2,10                           | 6,69                                  | 1.628                     | 472                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.866                                             | 1.728                                              | 1.735<br>1.768                                                   | 58,0<br>58,0                             | 33.500<br>34.400                                    | 33.950                       | 33.950.000,00                          | 3,57          |                | 5        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6                                           | 64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“                    | G                    |                                                       | B (87), K, A, I              | 2/2013                    | 2012                                     | 3.221                                | 7.314                        | 7.314            | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 3,6                                                      | 4,0                                                                                     | 1,07                           | 5,72                                  | 733                       | 335                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.300                                             | 1.191                                              | 1.224<br>1.340                                                   | 58,0<br>58,0                             | 21.900<br>22.300                                    | 22.100                       | 22.100.000,00                          | 2,33          | I              | 6        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7                                           | 40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“                       | W                    |                                                       | W (94), K                    | 9/2015                    | 2011                                     | 6.371                                | 8.379                        | —                | 8.379       |                       | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 6,2                                                      | 0,3                                                                                     | 2,16                           | 32,44                                 | 1.775                     | 385                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.247                                             | 1.273                                              | 1.332<br>1.332                                                   | 67,0<br>67,0                             | 34.000<br>33.000                                    | 33.500                       | 33.500.000,00                          | 3,53          |                | 7        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8                                           | 45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“                      | G                    |                                                       | H/G (63), B (25), I, A       | 4/2014                    | 1953/<br>2013–<br>2014                   | 1.923                                | 6.994                        | 6.994            | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 8,1                                                      | 3,2                                                                                     | 2,96                           | 7,94                                  | 1.966                     | 994                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.899                                             | 1.417                                              | 1.577<br>1.621                                                   | 56,0<br>56,0                             | 27.500<br>28.200                                    | 27.850                       | 27.850.000,00                          | 2,93          | I              | 8        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9                                           | 60329 Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53   | G                    |                                                       | B (86), A, H/G, K, I         | 6/2013                    | 2006                                     | 3.607                                | 16.127                       | 16.127           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 0,4                                                      | —                                                                                       | 2,30                           | 5,09                                  | 1.720                     | 577                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 42,0<br>42,0                             | 68.900<br>72.500                                    | 70.700                       | 70.700.000,00                          | 7,44          | I              | 9        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10                                          | 20459 Hamburg, Herrengraben 30–31, „Fleethaus am Herrengraben“           | G                    |                                                       | B (99), I                    | 6/2016                    | 1993/<br>2015–<br>2016                   | 1.300                                | 6.520                        | 6.520            | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 21,9                                                     | 2,7                                                                                     | 2,34                           | 7,50                                  | 1.511                     | 828                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.240                                             | 1.315                                              | 1.648<br>1.608                                                   | 51,5<br>51,5                             | 34.600<br>35.400                                    | 35.000                       | 35.000.000,00                          | 3,68          | I              | 10       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11                                          | 20457 Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“          | G                    |                                                       | H (98), K                    | 1/2019                    | 2018                                     | 1.590                                | 11.913                       | 11.913           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,0                                                      | —                                                                                       | 3,84                           | 8,45                                  | 2.141                     | 1.696                                     | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 55,0<br>55,0                             | 51.900<br>51.800                                    | 51.850                       | 51.850.000,00                          | 5,46          |                | 11       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                          | 30159 Hannover, Aegidientorplatz 2a, „Haus am Aegi“                      | G                    |                                                       | B (89), K, I, A              | 5/2021                    | 2015                                     | 2.359                                | 11.545                       | 11.545           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 0,0                                                      | 5,9                                                                                     | 4,52                           | 6,56                                  | 3.596                     | 929                                       | 452                                     | 3.171                                                               | 7                            | 2.533                                             | 2.549                                              | 2.443<br>2.443                                                   | 61,0<br>61,0                             | 60.500<br>60.800                                    | 60.650                       | 60.650.000,00                          | 6,38          |                | 12       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13                                          | 30559 Hannover, Hagenstraße 1                                            | G                    |                                                       | I (75), B, K                 | 12/2016                   | 1974/<br>2015/<br>2017                   | 53.744                               | 28.349                       | 28.349           | —           |                       | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        | ■                    | —                                                                | 0,0                                                      | 4,5                                                                                     | 2,12                           | 10,06                                 | 1.139                     | 985                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | 1.745                                             | 1.776                                              | 1.578<br>1.631                                                   | 40,8<br>40,0                             | 25.300<br>25.800                                    | 25.550                       | 25.550.000,00                          | 2,69          |                | 13       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14                                          | 81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“ | G                    |                                                       | H (74), B, K, H/G, I         | 11/2013                   | 2013                                     | 7.367                                | 13.356                       | 13.356           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,0                                                      | —                                                                                       | 2,41                           | 5,05                                  | 1.695                     | 719                                       | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | 49,0<br>49,0                             | 58.500<br>58.400                                    | 58.450                       | 58.450.000,00                          | 6,15          | I              | 14       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15                                          | 80636 München, Arnulfstraße 37–39, „Terrano“                             | G                    |                                                       | B (93), I, K                 | 4/2021                    | 2009                                     | 1.517                                | 6.880                        | 6.880            | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 15,9                                                     | 1,9                                                                                     | 3,27                           | 5,06                                  | 2.426                     | 840                                       | 327                                     | 2.287                                                               | 7                            | 2.008                                             | 1.906                                              | 2.115<br>2.133                                                   | 55,0<br>55,0                             | 56.600<br>57.300                                    | 56.950                       | 56.950.000,00                          | 5,99          |                | 15       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16                                          | 90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“                  | G                    |                                                       | H/G (85), K, A               | 4/2014                    | 1962/<br>1977/<br>1984–<br>1986/<br>1997 | 98.128                               | 24.408                       | 24.408           | —           | ■                     | ■                  |                               |                                              |                                        |                                          |                        |                      | —                                                                | 0,0                                                      | —                                                                                       | 2,76                           | 7,18                                  | 1.593                     | 1.165                                     | —                                       | —                                                                   | —                            | —                                                 | —                                                  | —                                                                | —                                        | 36,0<br>28,0                                        | 19.800<br>19.500             | 19.650                                 | 19.650.000,00 | 2,07           | I, II    | 16   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| Lfd. Nr.                                                                          | Lage des Grundstückes                                                                                                                                                                         | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup> | Art der Nutzung <sup>2</sup>    | Erwerbs- / Gründungsdatum | Bau- / Umbaujahr                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup> | Nutzfläche in m <sup>2</sup> |                                           |                                         | Aus-<br>stat-<br>tung                                               | Erbbau- / Erbnießbrauchrecht | Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum) | Wirtschaftliche Beteiligungsquote in % | Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup> | Gesellschafterdarlehen | Objektzertifizierung | Fremdfinanzierungsquote in %<br>des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in %<br>der Bruttosollmiete <sup>5</sup> | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit<br>der Mietverträge in Jahren <sup>6,7</sup> | Anschaffungsnebenkosten gesamt |                              |                              |                                        |        |      |       | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup> | Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup> | Gutachter-<br>liche Bewer-<br>tungsmiete<br>in TEUR <sup>6</sup> | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren | Verkehrswert /<br>Kaufpreis<br>in TEUR <sup>8</sup> |               | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto) |    | Fußnote (I–II) | Lfd. Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|--------|------|-------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|----|----------------|----------|
| gesamt                                                                            | davon Gewerbe                                                                                                                                                                                 | davon Wohnfläche     | Klimaanlage                                           | Aufzug                          | gesamt in Mio. EUR        | gesamt in %<br>des Kaufpreises  | davon Gebühren<br>und Steuern in TEUR           | davon Sonstige<br>in TEUR    | im Geschäftsjahr<br>abgeschrieben in TEUR | zur Abschreibung<br>verbleibend in TEUR | voraussichtlich verbleibender<br>Abschreibungszeitraum<br>in Jahren |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                       | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2   | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2 | Gutachter 1 /<br>Gutachter 2 | Mittelwert<br>Verkehrswert / Kaufpreis | in EUR | in % |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung                                       |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                       | 24.253.756,78                  |                              | 2,55                         |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| Deutschland                                                                       |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                       | 830.203.756,78                 |                              | 87,39                        |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| 17                                                                                | 49074 Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5,<br>„Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“                                                                                                                    | G                    |                                                       | H/G                             | 9/2015                    | 1950/<br>1991/<br>2014–<br>2015 | 1.711                                           | 9.201                        | 9.201                                     | —                                       | ■                                                                   | ■                            |                                              |                                        |                                          |                        | —                    | 0,0                                                              | —                                                        | 2,08                                                                                  | 7,63                           | 1.478                        | 603                          | —                                      | —      | —    | —     | —                                                 | —                                                  | 41,0<br>41,0                                                     | 24.300<br>24.700                         | 24.500                                              | 24.500.000,00 | 2,58                                  | I  | 17             |          |
| 18                                                                                | 63110 Rodgau, Behringstraße 1,<br>„Agotrans Rodgau“                                                                                                                                           | G                    |                                                       | I (84), B                       | 3/2016                    | 2014                            | 28.117                                          | 15.146                       | 15.146                                    | —                                       |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        | —                    | 0,0                                                              | —                                                        | 0,83                                                                                  | 7,49                           | 518                          | 309                          | —                                      | —      | —    | —     | —                                                 | —                                                  | 40,0<br>40,0                                                     | 19.400<br>19.800                         | 19.600                                              | 19.600.000,00 | 2,06                                  | I  | 18             |          |
| 19                                                                                | 70178 Stuttgart, Christophstraße 3, 7–11,<br>Tübinger Straße 5–11,<br>„Tübinger Carré“                                                                                                        | G                    |                                                       | B (44),<br>H/G (36),<br>K, A, I | 3/2015                    | 1994/<br>2014                   | 5.602                                           | 16.829                       | 16.829                                    | —                                       | ■                                                                   | ■                            |                                              |                                        |                                          |                        | —                    | 0,6                                                              | 4,5                                                      | 3,94                                                                                  | 6,99                           | 2.946                        | 989                          | —                                      | —      | —    | 3.637 | 3.634                                             | 3.373<br>3.590                                     | 51,0<br>40,0                                                     | 62.200<br>62.500                         | 62.350                                              | 62.350.000,00 | 6,56                                  | I  | 19             |          |
| Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien                                         |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      | 805.950.000,00                                                   |                                                          | 84,84                                                                                 |                                |                              |                              |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung               |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                       |                                |                              |                              |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| Deutschland                                                                       |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      |                                                                  |                                                          |                                                                                       |                                |                              |                              |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| 20                                                                                | „Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“,<br>Grünwald<br>91052 Erlangen, Günther-Scharowsky-Straße 1, 3,<br>Paul-Gossen-Straße 80, Siemenspromenade 11,<br>„Siemens Campus Modul 2, Erlangen“ | MiB                  |                                                       |                                 | 9/2022                    |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              | 6,80                                   | 217.453.252,22                           |                        |                      | —                                                                |                                                          | 0,36                                                                                  | 1,74                           | 26                           | 392                          | 14                                     | 363    | 9    |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          | 24.253.756,78                                       | 2,55          |                                       | 20 |                |          |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                               | G                    |                                                       | B (89), K                       | 9/2022                    | 2022                            | 74.280                                          | 77.573                       | 77.573                                    | —                                       | ■                                                                   | ■                            |                                              |                                        |                                          |                        | —                    | 0,0                                                              | —                                                        | —                                                                                     | —                              | —                            | —                            | —                                      | —      | —    | —     | —                                                 | —                                                  | 58,5<br>58,5                                                     | 353.000<br>352.000                       | 352.500                                             |               |                                       |    |                |          |
| Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                          |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      | 24.253.756,78                                                    |                                                          | 2,55                                                                                  |                                |                              |                              |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |
| Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt |                                                                                                                                                                                               |                      |                                                       |                                 |                           |                                 |                                                 |                              |                                           |                                         |                                                                     |                              |                                              |                                        |                                          |                        |                      | 830.203.756,78                                                   |                                                          | 87,39                                                                                 |                                |                              |                              |                                        |        |      |       |                                                   |                                                    |                                                                  |                                          |                                                     |               |                                       |    |                |          |

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

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

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

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

<sup>4</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

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

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

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

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

I Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.

II Der Verkehrswert des Objektes hat sich im Berichtszeitraum um rund EUR 24,9 Mio. verringert. Der Rückgang des Verkehrswertes resultiert vor allem aus einem Wechsel des Bewertungsverfahrens. Nach Auszug des ehemaligen Bestandsmieters „real,-“ und in Vorbereitung auf die anstehende Projektierung des Grundstücks wurde durch die externen Bewerter auf den sog. Liquidationswert (Bodenwert abzgl. Freilegungskosten) abgestellt. Durch Auflösung bestehender Risikopositionen konnte eine Auswirkung auf den Anteilscheinpreis ausgeglichen und für den Anleger somit neutral gehalten werden.

**Art des Grundstückes:**

G = Geschäftsgrundstück

W = Mietwohngrundstück

MiB = Minderheitsbeteiligung

**Art der Nutzung:**

B = Büro

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

### 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

#### Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften<sup>1</sup>

| Lfd. Nr.                                                                   | Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft          | Hauptnutzungsart <sup>2</sup> | Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum | Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup> | Wirtschaftliche Beteiligungsquote in % | Fußnote (I – II) |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>Ankäufe / Gründungen</b>                                                |                                                     |                               |                                                     |                                        |                                                   |                                        |                  |
| Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.               |                                                     |                               |                                                     |                                        |                                                   |                                        |                  |
| <b>Verkäufe / Auflösungen</b>                                              |                                                     |                               |                                                     |                                        |                                                   |                                        |                  |
| <b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b> |                                                     |                               |                                                     |                                        |                                                   |                                        |                  |
|                                                                            | „Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg      | —                             | 10/2023                                             | —                                      | —                                                 | 35,00                                  | I                |
|                                                                            | „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg | —                             | 10/2023                                             | —                                      | —                                                 | 35,00                                  | II               |

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

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

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

I Anwachsung auf das Sondervermögen. Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

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

| Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I | Anteil am Fondsvermögen (netto) |       |
|------------------------------------------|---------------------------------|-------|
|                                          | in EUR                          | in %  |
| Immobilienvermögen gesamt                | 830.203.756,78                  | 87,39 |

### 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

|               | Kurswert EUR<br>(Kurs per<br>31.3.2024) | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto) in % |
|---------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Bankguthaben  | 150.686.816,02                          | 15,86                                      |
| Zwischensumme | 150.686.816,02                          | 15,86                                      |

### 3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

|                                                                | EUR             | EUR                    | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto) in % |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                 |                        |                                            |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung              |                 | 10.535.080,84          | 1,11                                       |
| davon Betriebskostenvorlagen                                   | 10.070.979,57   |                        |                                            |
| davon Mietforderungen                                          | 457.301,61      |                        |                                            |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften                    |                 | —                      | —                                          |
| 3. Zinsansprüche                                               |                 | 940.013,89             | 0,10                                       |
| 4. Anschaffungsnebenkosten                                     |                 | 11.421.923,77          | 1,20                                       |
| • bei Immobilien                                               | 11.058.617,02   |                        |                                            |
| • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften               | 363.306,75      |                        |                                            |
| 5. Andere                                                      |                 | 1.723.714,95           | 0,19                                       |
| davon Ankaufsvorlaufkosten                                     | —               |                        |                                            |
| davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden          | 11,73           |                        |                                            |
| davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen               | 452.401,54      |                        |                                            |
| davon aus Sicherungsgeschäften                                 | —               |                        |                                            |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>                               |                 |                        |                                            |
| 1. Krediten                                                    |                 | —                      | —                                          |
| davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)                 | —               |                        |                                            |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben                           |                 | – 1.547.249,97         | – 0,16                                     |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung                                  |                 | – 11.509.242,36        | – 1,21                                     |
| davon Vorauszahlungen der Mieten                               | – 972.212,51    |                        |                                            |
| davon Vorauszahlungen von Nebenkosten                          | – 8.542.078,46  |                        |                                            |
| davon aus Barkautionen                                         | – 1.414.598,20  |                        |                                            |
| 4. anderen Gründen                                             |                 | – 395.376,09           | – 0,05                                     |
| davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden         | – 395.376,09    |                        |                                            |
| davon gegenüber Versicherungen                                 | —               |                        |                                            |
| davon gegenüber der KVG                                        | —               |                        |                                            |
| davon aus Anteilumsatz                                         | —               |                        |                                            |
| davon aus Sicherungsgeschäften                                 | —               |                        |                                            |
| <b>III. Rückstellungen</b>                                     |                 | – 42.095.567,02        | – 4,43                                     |
| davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern                        | – 17.164.180,48 |                        |                                            |
| davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen | – 22.067.031,20 |                        |                                            |
| davon für Instandhaltungen                                     | – 2.612.510,80  |                        |                                            |
| <b>Zwischensumme</b>                                           |                 | <b>– 30.926.701,99</b> | <b>– 3,25</b>                              |
| <b>Fondsvermögen (netto)</b>                                   |                 | <b>949.963.870,81</b>  | <b>100,00</b>                              |
| Anteilwert (EUR)                                               |                 |                        | 52,71                                      |
| Umlaufende Anteile (Stück)                                     |                 |                        | 18.024.142                                 |

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

## 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

|                                                                    | EUR            | EUR            | EUR                    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>I. Erträge</b>                                                  |                |                |                        |
| 1. Dividenden inländischer Aussteller                              |                | —              |                        |
| 2. Dividenden ausländischer Aussteller<br>(vor Quellensteuer)      |                | —              |                        |
| 3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren                            |                | —              |                        |
| 4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren<br>(vor Quellensteuer)    |                | —              |                        |
| 5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland                         | 6.345.009,80   |                |                        |
| 6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland<br>(vor Quellensteuer) |                | —              |                        |
| 7. Erträge aus Investmentanteilen                                  |                | —              |                        |
| 8. Erträge aus Wertpapierdarlehens-<br>und -pensionsgeschäften     |                | —              |                        |
| 9. Abzug ausländischer Quellensteuer                               |                | —              |                        |
| 10. Sonstige Erträge                                               | 1.763.181,34   |                |                        |
| 11. Erträge aus Immobilien                                         | 37.905.773,04  |                |                        |
| 12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften                          | 1.278.400,00   |                |                        |
| 13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)                                |                | —              |                        |
| <b>Summe der Erträge</b>                                           |                |                | <b>47.292.364,18</b>   |
| <b>II. Aufwendungen</b>                                            |                |                |                        |
| 1. Bewirtschaftungskosten                                          |                | – 6.679.035,80 |                        |
| a) Betriebskosten                                                  | – 721.169,46   |                |                        |
| b) Instandhaltungskosten                                           | – 4.686.911,38 |                |                        |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung                                 | – 722.455,76   |                |                        |
| d) Sonstige Kosten                                                 | – 548.499,20   |                |                        |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten                              |                | —              |                        |
| 3. Inländische Steuern                                             |                | – 1.627.736,34 |                        |
| 4. Ausländische Steuern                                            |                | – 206,11       |                        |
| 5. Zinsen aus Kreditaufnahmen                                      |                | —              |                        |
| 6. Verwaltungsvergütung                                            |                | – 7.233.127,84 |                        |
| 7. Verwahrstellenvergütung                                         |                | —              |                        |
| 8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                           |                | —              |                        |
| 9. Sonstige Aufwendungen                                           |                | – 604.922,83   |                        |
| davon Kosten externe Bewerter                                      | – 600.036,37   |                |                        |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                      |                |                | <b>– 16.145.028,92</b> |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>                               |                |                | <b>31.147.335,26</b>   |

|                                                            | EUR         | EUR             | EUR                  |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| <b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>                           |             |                 |                      |
| 1. Realisierte Gewinne                                     |             |                 |                      |
| a) aus Immobilien                                          | —           |                 |                      |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          | —           |                 |                      |
| c) aus Liquiditätsanlagen                                  | —           |                 |                      |
| davon aus Finanzinstrumenten                               | —           |                 |                      |
| d) Sonstiges                                               | —           |                 |                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |             | —               |                      |
| 2. Realisierte Verluste                                    |             |                 |                      |
| a) aus Immobilien                                          | —           |                 |                      |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          | – 31.554,73 |                 |                      |
| c) aus Liquiditätsanlagen                                  | —           |                 |                      |
| davon aus Finanzinstrumenten                               | —           |                 |                      |
| d) Sonstiges                                               | —           |                 |                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                       |             | – 31.554,73     |                      |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                 |             |                 | – 31.554,73          |
| <b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>                |             |                 | – 850.506,54         |
| <b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>        |             |                 | <b>30.265.273,99</b> |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne         |             | 27.851.009,35   |                      |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste        |             | – 27.118.800,00 |                      |
| <b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b> |             |                 | <b>732.209,35</b>    |
| <b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                   |             |                 | <b>30.997.483,34</b> |

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die „Erträge aus Immobilien“ sanken gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,8 Mio. auf EUR 37,9 Mio. Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ betrugen EUR 6,3 Mio. Die „Sonstigen Erträge“ betrugen im Berichtszeitraum EUR 1,8 Mio. und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,9 Mio.

### Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 6,7 Mio. beinhalten u. a. Aufwendungen für die „Instandhaltungskosten“ von EUR 4,7 Mio. Die „Betriebskosten“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 0,7 Mio. Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 0,5 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um EUR 0,3 Mio. für Beratungskosten sowie EUR 0,1 Mio. für Maklerkosten.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,7 Mio. Die Gesamtkosten vor der Kostenerstattung durch Mieter betragen EUR 1,2 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 5,8 Mio. blieb mit 0,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 1,4 Mio. belastet.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,6 Mio. handelt es sich um Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,6 Mio.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 7,8 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,81 %.

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

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR –0,9 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

## 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

|                                                     | insgesamt in EUR     | je Anteil in EUR |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| <b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>            | <b>30.309.374,29</b> | <b>1,68</b>      |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr                          | 44.100,30            | 0,00             |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres        | 30.265.273,99        | 1,68             |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen                 | —                    | —                |
| <b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>     | <b>–8.680.403,65</b> | <b>–0,48</b>     |
| 1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB                  | –2.113.077,60        | –0,12            |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB | —                    | —                |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung                        | –6.567.326,05        | –0,36            |
| <b>Gesamtausschüttung am 13.6.2024</b>              | <b>21.628.970,64</b> | <b>1,20</b>      |

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres sowie der für die Ausschüttung verfügbare Betrag beläuft sich auf EUR 30,3 Mio.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 2,1 Mio. bzw. EUR 0,12 je Anteil gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 6,6 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 21,6 Mio. bzw. EUR 1,20 je Anteil ausgeschüttet.

Die Ausschüttung erfolgt am 13.6.2024.

## 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

|                                                                                                                                                                                                          | EUR                             | EUR                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres                                                                                                                                                   |                                 | 976.653.793,13        |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup><br>Steuerabschlag für das Vorjahr                                                                                                                           |                                 | –20.408.676,97<br>—   |
| 2. Zwischenausschüttung                                                                                                                                                                                  |                                 | —                     |
| 3. Mittelzufluss (netto) <sup>2</sup>                                                                                                                                                                    |                                 | –36.516.333,10        |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen                                                                                                                                                              | 10.185,27                       |                       |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen                                                                                                                                                             | –36.526.518,37                  |                       |
| 4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3</sup><br>• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<br>• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag<br>ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | 850.506,54<br>—                 | 850.506,54            |
| 4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup><br>• davon bei Immobilien<br>• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                                                              | –1.571.905,01<br>–40.997,12     | –1.612.902,13         |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup><br>• davon nicht realisierte Gewinne <sup>6</sup><br>• davon nicht realisierte Verluste <sup>7</sup>                                                        | 27.851.009,35<br>–27.118.800,00 | 30.997.483,34         |
| <b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>                                                                                                                                              |                                 | <b>949.963.870,81</b> |

### Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

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

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

<sup>3</sup> Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich

nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

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

<sup>5</sup> Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 28 ff.

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

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

Hamburg, im Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

#### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

## 8 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

| Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure  |  |
|---------------------------------------------------------|--|
| Keine Vertragspartner für Derivate-Geschäfte vorhanden. |  |

| Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten | Kurswert in EUR |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bankguthaben                                                               | —               |
| Schuldverschreibungen                                                      | —               |
| Aktien                                                                     | —               |

| Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften                              | EUR |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR | —   |

| Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten | Kurswert in EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bankguthaben                                                                      | —               |
| Schuldverschreibungen                                                             | —               |
| Aktien                                                                            | —               |

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

### Sonstige Angaben

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Anteilwert (EUR)           | 52,71      |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 18.024.142 |

## 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.

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gesamtkostenquote <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,81 %       |
| 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                                                 | 0,03 %       |
| An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR                                                                                                                                                                                                                                  | 1.446.625,58 |
| • davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)                                                                                                                                                                                                                                                            | 29,88 %      |
| • davon für die Verwahrstelle                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 17,83 %      |
| • davon für Dritte                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 52,29 %      |
| Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.<br>Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung. |              |
| Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden                                                                                                                                                                             |              |
| • Ausgabeaufschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00 %       |
| Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00 %       |
| Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                             | —            |
| Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR                                                                                                                                                 | 40.323,05    |

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

<sup>2</sup> Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

|                                                                                                                         | Anzahl | Mio. EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung |        | 49,9     |
| • davon feste Vergütung                                                                                                 |        | 37,5     |
| • davon variable Vergütung                                                                                              |        | 12,4     |
| Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft                                                               | 398    |          |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger  |        | 4,2      |
| • davon an Führungskräfte                                                                                               |        | 4,2      |
| • davon an andere Risikoträger                                                                                          |        | —        |
| Anzahl Führungskräfte                                                                                                   | 8      |          |
| Anzahl Mitarbeiter                                                                                                      | —      |          |

## Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

### Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

- 1) OT<sup>1</sup>-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

#### Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

#### Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

#### Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

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

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

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

## Zusätzliche Informationen

|                                                                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten                                 | 0,00 %   |
| Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB                                                     |          |
| • Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.                                                  |          |
| Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB                                                                                   |          |
| • Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten. |          |
| Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB                                                   |          |
| • Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.                                              |          |
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes                                                  | 200,00 % |
| • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode                                                                                      | 92,62 %  |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes                                             | 150,00 % |
| • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode                                                                                 | 92,62 %  |

## 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 German Real Estate  
Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900U9IV7UI0AEXF87

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

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

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

| Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: _____ %<br><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind<br><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind<br><input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: _____ % | <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br><input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische / soziale Merkmale</b> beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 20,37% an nachhaltigen Investitionen<br><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind<br><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind<br><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel<br><input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, <b>aber keine nachhaltigen Investitionen</b> getätigt. |



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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO<sub>2</sub>-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m<sup>2</sup>. Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielsweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung kann bei Investitionen in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften nicht bewertet werden. Sie kann sich jedoch unter anderem daran bemessen, ob und inwieweit die Käufer, Verkäufer oder die Mieter der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen

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

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

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

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

Es wurde kein Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob der Fonds auf die 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-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie

„Ressourcen“ wurden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

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

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

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

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

| Berichtszeitraum 1.4.2023 bis 31.3.2024     |       |
|---------------------------------------------|-------|
| <b>Nachhaltigkeitsindikator</b>             |       |
| SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien | > 2.5 |

### Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

#### SI-Check

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

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

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

Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen

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

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

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

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschossfläche in Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchten Portfolios für die Berechnung herangezogen. Selbst gestecktes Ziel von Union Investment ist es, ein großes und repräsentatives Teilportfolio von mindestens 75 % des Gesamtportfolios (bezogen auf die Fläche) zu erfassen. Die Verbrauchsdaten der untersuchten Objekte wurden anschließend auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und / oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und dem jeweiligen Mieter besteht und die Gesellschaft keine Möglichkeit hat, die Gebäudeverbräuche zentral auszulesen (beispielsweise aufgrund von rechtlichen Bestimmungen und / oder fehlenden Zugangsmöglichkeiten). Sofern der Mieter der Gesellschaft keine Verbrauchsdaten zuliefert, kann die Gesellschaft für diesen Teil der Gebäudeflächen keine Verbrauchsdaten erheben und muss die Verbräuche anhand von 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2022 berichtet, die Daten aus 2023 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

#### Berichtszeitraum 1.4.2023 bis 31.3.2024

##### Nachhaltigkeitsindikator

|                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene                                        | 2,87  |
| Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m <sup>2</sup> /Jahr | 36,72 |

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

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

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

#### Berichtszeitraum 1.4.2022 bis 31.3.2023

##### Nachhaltigkeitsindikator

|                                                                                                        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene                                        | 2,69   |
| Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr                                                                   | –6,23% |
| Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m <sup>2</sup> /Jahr | 42,01  |
| Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr                                                                   | 14,41% |

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

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Fonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020 / 852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Fonds befinden, prüfte und dokumentierte die Gesellschaft, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021 / 2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31.12.2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die 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 weiter geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021 / 2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllen.

Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiter wurden die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltziele „Anpassung an den Klimawandel“, „nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“, „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“, „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“ sowie „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ gemäß Artikel 7.1 Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021 / 2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

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

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

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

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

#### **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der 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 / m<sup>2</sup> / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 1 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 7 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.



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

## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

| Größte Investition                                               | Sektor     | In % der Vermögenswerte | Land        |
|------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-------------|
| Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“                               | Immobilien | 10,79                   | Deutschland |
| Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53 | Immobilien | 8,38                    | Deutschland |
| Hannover, „Haus am Aegi“                                         | Immobilien | 7,43                    | Deutschland |
| Stuttgart, „Tübinger Carré“                                      | Immobilien | 7,37                    | Deutschland |
| München, „Angelo München Westpark“                               | Immobilien | 6,85                    | Deutschland |
| München, „Terrano“                                               | Immobilien | 6,77                    | Deutschland |
| Hamburg, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“                         | Immobilien | 6,04                    | Deutschland |
| Berlin, „Pergamon Palais“                                        | Immobilien | 5,75                    | Deutschland |
| Berlin, Charlottenstraße 14, 15                                  | Immobilien | 5,51                    | Deutschland |
| Hamburg, „Fleethaus am Herrengraben“                             | Immobilien | 4,10                    | Deutschland |
| Bremen, „Haus am Fluss“ und „WQ1“                                | Immobilien | 4,05                    | Deutschland |
| Düsseldorf, „Am Wildpark“                                        | Immobilien | 3,94                    | Deutschland |
| Essen, „Kettwiger Tor“                                           | Immobilien | 3,46                    | Deutschland |
| Nürnberg, „Meister Areal“                                        | Immobilien | 3,07                    | Deutschland |
| Hannover, Hagenstraße 1                                          | Immobilien | 2,97                    | Deutschland |

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



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen („#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“). Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

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

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

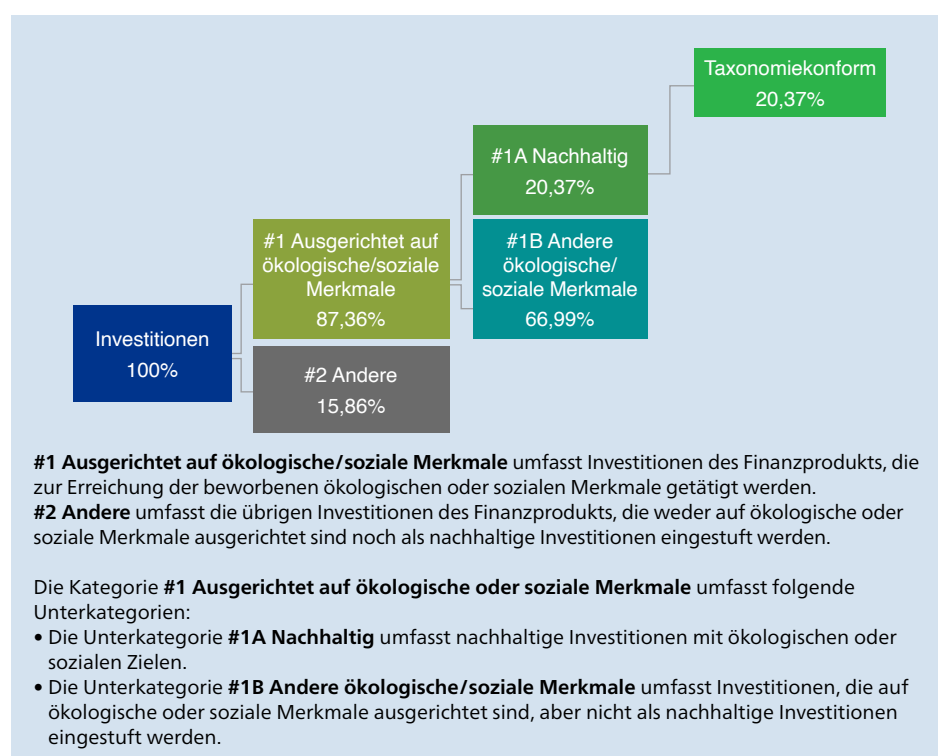
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

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

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

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

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



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

## In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

| Sektor           | Anteil am Fondsvermögen |
|------------------|-------------------------|
| Immobilien       | 87,36 %                 |
| Liquidität/Kasse | 15,86 %                 |

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 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018 / 1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt.

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



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

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

## 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.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

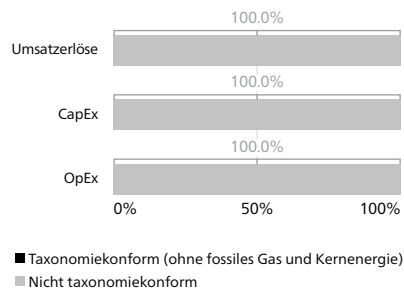
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen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

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

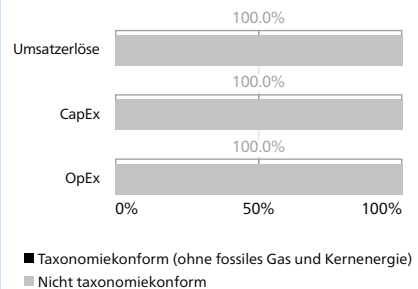
- ☐ Ja: ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie  
☒ Nein

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

### 1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen\*



### 2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen\*



Diese Grafik gibt 0% der Gesamtinvestitionen wieder

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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021 / 2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und / oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 20,37 % an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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

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

| Jahr           | Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in % | Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in % |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Aktuelles Jahr | 20,37                                                                    | 0,00                                      |
| 2022           | 11,33                                                                    | -44,38                                    |



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

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

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



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

Die Einhaltung ökologischer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel die Anwendung des SI-Checks oder Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Auf Basis dieses Systems konnte die Gesellschaft verschiedene Maßnahmen für den Fonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen Merkmale des Fonds 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 31.3.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 2,87 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

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

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für kein Gebäude im Sondervermögen die CO<sub>2</sub>-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

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 1 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 7 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 6 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die auch für das langfristige 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 Unilnstitutional German Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020 / 852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs sind im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020 / 852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“)

unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die ge-

gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 17. Juni 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Christoph Schlegel  
Wirtschaftsprüfer

# III Sonstiges

## 1 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

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

Der Investmentfonds UnilInstitutional German 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 im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

Andere Einkünfte, wie etwa unbesicherte aus- und inländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge, unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen 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 German Real Estate handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 60 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 30 % der Erträge steuerfrei gestellt werden.

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (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 Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

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

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

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

#### **Information zur Grunderwerbsteuer**

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

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

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

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

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

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

## Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtiger Anleger seine Fondsanteile in einem Depot einer inländischen depotführenden Stelle verwahrt, entfällt ein Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, soweit dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuerpflicht in

Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

## 2 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,490 Mio.  
(Stand: 31.12.2023)

### Verwahrstelle

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

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

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1  
20354 Hamburg

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Dr. Christoph Holzmann (bis 31.3.2024)  
Martin J. Brühl  
Henrike Waldburg  
Volker Noack

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

### Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,  
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg  
(seit 1.7.2023)

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

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

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

#### Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,

für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,  
registrierte Sachverständige, Berlin  
(bis 21.1.2024)

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Ing. Florian Dietrich,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Riedstadt  
Dipl.-Ing. Heidi Wölflé,  
registrierte Sachverständige, Riedstadt  
(bis 30.6.2023)

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

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

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

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

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

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:

Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Héloïse Felman,  
registrierte Sachverständige, Paris  
Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Simon Gillespie,  
registrierter Sachverständiger, London  
Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Brian Simmel,  
zertifizierter Sachverständiger, West Palm Beach, Florida  
(bis 31.12.2023)

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

Kroll REAG GmbH,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:  
James Bauer M.B.A.,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
James Gavin,  
zertifizierter Sachverständiger, San Francisco, Kalifornien  
Michael Gibbs,  
zertifizierter Sachverständiger, Atlanta, Georgia  
Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Ross Prindle,  
zertifizierter Sachverständiger, Chicago, Illinois  
Mark Whittingham,  
registrierter Sachverständiger, London  
(bis 29.11.2023)

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

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

### 3 Investitionsstandorte

#### Investitionsstandorte des Uninstitutional German Real Estate



#### Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>1</sup>

|             |    |
|-------------|----|
| Deutschland | 20 |
|-------------|----|

<sup>1</sup> 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](mailto:service@union-investment.de)

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