

UniImmo: Global

Jahresbericht zum 31.3.2024

Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555

ISIN: DE0009805556

Kennzahlen zum		31.3.2024		31.3.2023
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.574,9 Mio.	EUR	3.721,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	4.059,5 Mio.	EUR	4.546,7 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	2.087,4 Mio.	EUR	2.527,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	1.972,1 Mio.	EUR	2.018,9 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		24		26
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		35 ³		37 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	259,8 Mio.	EUR	287,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	628,6 Mio.	EUR	322,8 Mio.
Freie Liquidität	EUR	368,8 Mio.	EUR	35,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		26,7 %		24,4 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		91,6 %		93,1 %
Ausgabepreis	EUR	51,43	EUR	51,83
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	48,98	EUR	49,36
Renditekennzahlen⁶				
Bruttoertrag ⁷		5,5 %		5,6 %
Nettoertrag ⁷		3,3 %		3,5 %
Wertveränderung ⁸		0,2 %		1,6 %
Liquidität		2,6 %		0,0 %
Anlageerfolg ⁸		1,1 %		1,7 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁹		—		4 ¹⁰
Verkäufe ⁹		4 ¹¹		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	– 118,2 Mio.	EUR	– 74,6 Mio.
Gesamtkostenquote ¹²		1,07 %		1,06 %
Ausschüttungsstichtag		13.6.2024		15.6.2023
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00	EUR	0,90
Anlageerfolg je Anteil	EUR	0,52	EUR	0,81
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸		0,8 % p. a.		1,0 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹³	EUR	0,2000	EUR	0,1800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹³	EUR	0,0500	EUR	0,0450

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon acht Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die ein Grundstück hält.

⁴ Davon neun Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die ein Grundstück hält.

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

⁶ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2023 / 2024 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.

⁷ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁸ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁹ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 35. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

¹⁰ Bei einem Ankauf handelte es sich um den Zukauf zu einem bereits im Portfolio befindlichen Objekt. Es wurde eine kleine Teilfläche erworben, bei der der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben wurde.

¹¹ Davon eine Immobilien-Gesellschaft ohne Immobilie.

¹² 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.

¹³ Einzelheiten ab Seite 68 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht¹

des Unilmmo: Global zum 31. März 2024

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	7
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	10
1.3 Immobilienaktivitäten	11
1.4 Fondsvermögen (netto)	13
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	14
1.6 Renditekennzahlen	15
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	17
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	21
1.9 Portfoliostruktur Kredite	22
1.10 Devisenkursicherung	22
1.11 Risikobericht	23
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	25
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	26
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	30
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	35
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	36
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	37
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	43
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	44
8 Anhang	46
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	65
III Sonstiges	68
1 Steuerliche Hinweise	68
2 Organe und Abschlussprüfer	74
3 Investitionsstandorte	77

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

Titelfoto: London EC2R 5AA, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“ (Großbritannien)

¹ 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

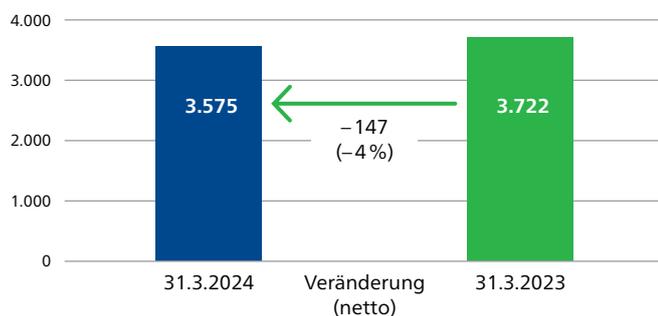
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2023 – 3 / 2024	1,1
4 / 2022 – 3 / 2023	1,7

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	628,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	17,6

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien und Grundstücke	51
Anzahl Ländermärkte	13
• davon Anteil Europa (in %)	49,2

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das Geschäftsjahr 2023 / 2024 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt der Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Die Ertragsituation des Unilmmo: Global ist aufgrund der sehr guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung für das Gesamtjahr. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 / 2024 weist der Fonds mit 59 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die internationalen Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt in Europa und den USA auf.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds 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 Unilmmo: Global verfügt grundsätzlich über ein breit diversifiziertes Portfolio über viele Länder und Städte hinweg sowie aktuell über eine sehr gute Vermietungsquote.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Global im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 / 2024 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

Der Trend sinkender Inflationsraten dürfte weiter anhalten. Die einfachen Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung sind aber vorüber und der weitere Weg zurück zu den Inflationszielen der Notenbanken wird mühsamer, vor allem wegen der in vielen Volkswirtschaften engen Arbeitsmärkte. In den USA sollte der Preisauftrieb im Jahr 2024 auf 3,0 % zurückgehen, in der Euro-Zone mit 2,5 % ein Stück 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.

Nachhaltigkeit

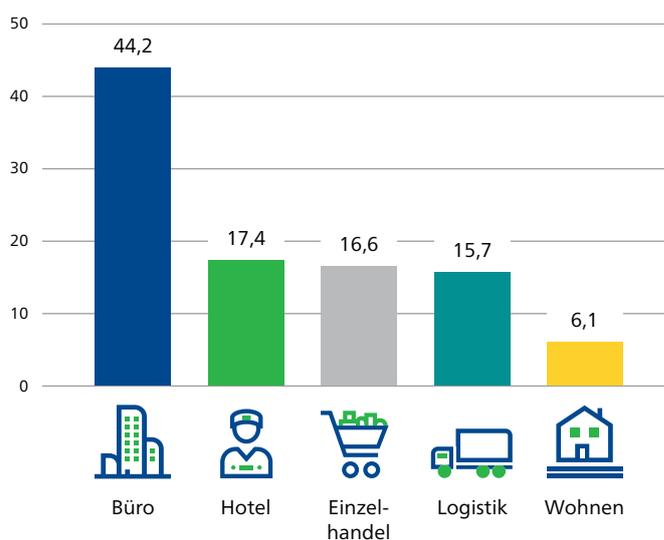
Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet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

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Im Berichtszeitraum haben keine Ankäufe stattgefunden.	
Verkäufe	
Büro	3
Gesamt	3
Verkaufspreis in Mio. EUR	544,9

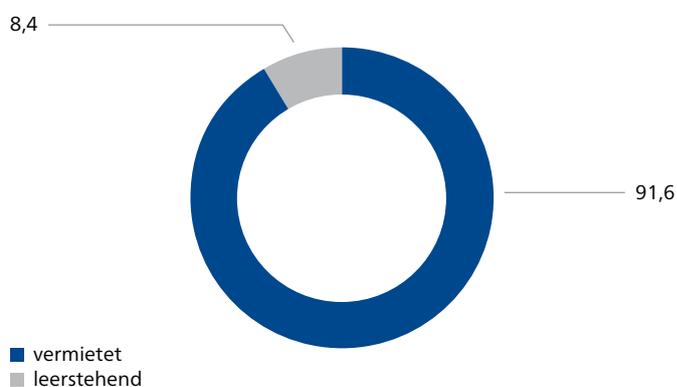
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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.

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

Hamburg, im Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Europäische Büromärkte

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

Deutsche Büromärkte

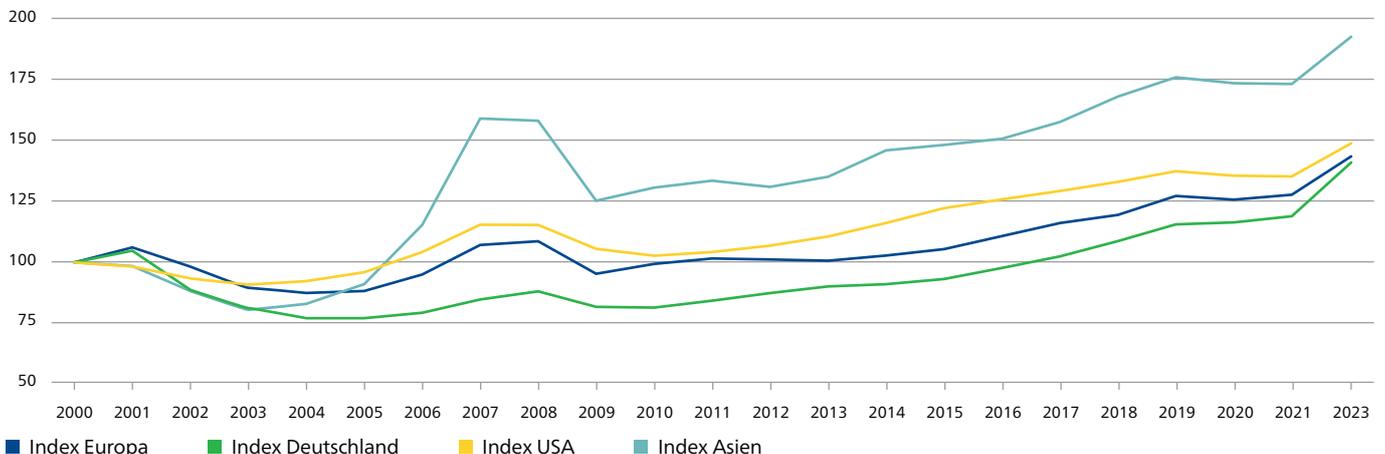
Im vierten Quartal 2023 ist die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München um 40 Basispunkte auf 6,8 % gestiegen. Im Zwölf-Monats-Zeitraum betrug der Anstieg knapp 100 Basispunkte. Viele Unternehmen expandierten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

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

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

Die Zurückhaltung der deutschen Konsumenten war deutlich zu spüren. Zwar stiegen die Einzelhandelsumsätze nominal, die Margen der Händler waren jedoch oftmals geringer als in den Vorjahren. Daher sanken die Spitzen-

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

¹ Index-Basisjahr 2000.

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

Europäische und deutsche Hotelmärkte

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

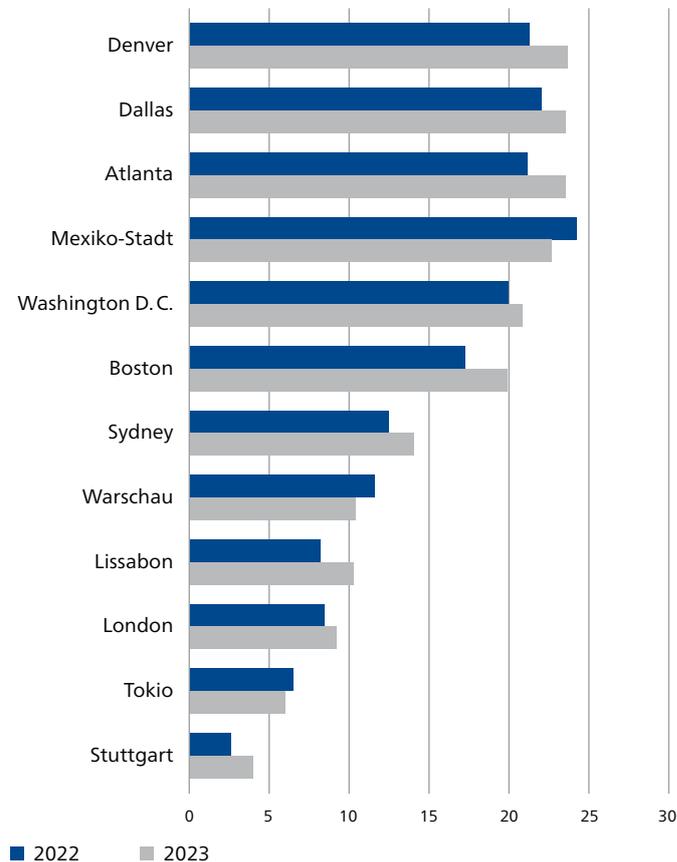
Im Jahr 2023 setzte sich die erfreuliche Entwicklung aus dem Vorjahr auf den deutschen Hotelmärkten weiter fort. Steigende Übernachtungszahlen führten an den fünf bedeutendsten Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München erneut zu verbesserten Hotelzimmerauslastungsraten. Die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

Außereuropäische Immobilienmärkte

Eine stagnierende bis leicht rückläufige Nachfrage in Verbindung mit einer kurzfristig noch erhöhten Ausweitung des Flächenangebots hat zu einem deutlichen Anstieg der Leerstandsquoten auf den US-Büroimmobilienmärkten geführt. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die elf wichtigsten US-Büromärkte ist im Jahresvergleich um 190 Basispunkte gestiegen. Dank der noch immer robusten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten in zentralen Lagen konnten die Spitzenmietpreise dennoch im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht zulegen. Neben Miami (Florida / USA) zeigten beispielsweise auch Dallas (Texas / USA) und Chicago (Illinois / USA) ein spürbares Mietpreiswachstum.

Auf dem Büroimmobilienmarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) konnte aufgrund der höchsten Nettoabsorption seit dem Ende der Corona-Pandemie Ende 2023 eine rückläufige Leerstandsrate beobachtet werden. Folglich gab es auch bei den Spitzenmieten einen weiteren Anstieg im Zwölf-Monats-Vergleich um 4,1 %.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Global (in %)



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

Auf dem Büroimmobilienmarkt in Tokio (Japan) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen im Jahresverlauf 2023 spürbar verbessert. Vor diesem Hintergrund war trotz gesteigener Bürofertigstellungen seit der Jahresmitte 2023 ein leichter Rückgang der Leerstandsrate zu beobachten. Mit einem Wert von 6,0 % lag sie am Ende des vierten Quartals 2023 auf dem niedrigsten Stand seit Mai 2021. Trotz der verbesserten Rahmenbedingungen wurde im Jahr 2023 dennoch ein moderater Rückgang der Spitzenmieten registriert, da das im Jahr 2025 erwartete hohe Fertigstellungsvolumen das Potenzial für Mietpreissteigerungen begrenzte.

In Sydney (Australien) ließ sich im Jahr 2023 eine abgeschwächte Nachfrage nach Büroflächen feststellen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass viele große Unternehmen ihre Büroflächen weiter konsolidierten und das Homeoffice noch immer eine hohe Bedeutung hatte. Weil zusätzlich einige neue Büroflächen das Angebot auf dem

Büromarkt ergänzten, stieg die Leerstandsrate auf Jahres-sicht spürbar an und lag Ende Dezember 2023 bei 14,1 %. Da aber die Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys weiterhin höher war als das Angebot, wurde im Jahresvergleich ein Anstieg der Spitzenmiete um 5,8 % registriert.

Immobilien-Investitionsmärkte

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

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 bei EUR 116,2 Mrd. Im Jahresvergleich ging es somit um 44,2 % zurück. In Deutschland wurden im Jahr 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 19,4 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 16,7 % des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 48,8 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 bei EUR 188,9 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Rückgang um 45,0 %.

In der Region Asien-Pazifik wurden im Verlauf des Jahres 2023 EUR 90,5 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Im Jahresvergleich entsprach dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 18,9 %.

Ausblick

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

Geld- und Kapitalmarkt

Nachdem die zuvor aufgekommenen Zweifel an der Finanzmarktstabilität beseitigt waren, handelten Staatsanleihen aus Europa und den USA zu Beginn des Berichtszeitraums wieder in etwas engeren Bahnen. Ende Mai 2023 verunsicherte dann der Streit um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Kurzzeitig wurde sogar ein Zahlungsausfall für möglich erachtet, sodass die Renditen stiegen. Die Geldpolitik blieb aber das bestimmende Thema. Die Inflation befand sich in den USA und in Europa auf einem Abwärtstrend, sowohl bei der Gesamt- als auch bei der weniger schwankungsanfälligen Kernrate ohne die volatilen 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 Welthandel lieferte ebenfalls kaum positive Impulse. Als Hauptgrund hierfür ist die wirtschaftliche Entwicklung in China zu nennen, die sich zuletzt auf schwachem Niveau stabilisiert hat, aber noch nicht wieder anzieht. Die Frühindikatoren für den Euro-Raum deuteten erst im März 2024 auf eine erste, zaghafte Verbesserung hin.

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

zu einem kräftigen generellen Renditeanstieg, der auch durch nachgebende Risikoaufschläge von Unternehmens- und Peripherieanleihen nicht immer kompensiert werden konnte.

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

1.2 Portfoliostrategie

Der Unilmmo: Global ist hinsichtlich der Fondsstrategie ein chancenorientiertes Immobiliensondervermögen, dessen Immobilienportfolio sich perspektivisch in etwa gleichmäßig auf die drei Weltregionen Asien-Pazifik, Europa sowie Nord- und Südamerika verteilen soll. Zum Berichtsstichtag liegt rund die Hälfte des Bestandsportfolios in Europa. Der verbleibende Anteil des Portfolios befindet sich in Amerika sowie in der Region Asien-Pazifik.

Neben der regionalen Aufteilung erfolgt auch eine Allokation der Investitionen nach den Risikoklassifizierungen von Investitionsländern. Zum Erreichen einer für Offene Immobilienfonds typischen geringeren Volatilität und zur Stabilisierung der Portfoliostruktur stellen Investments in die Immobilienmärkte hoch entwickelter Volkswirtschaften mit einem Portfolioanteil von mindestens 40 % einen deutlichen Schwerpunkt des Portfolios dar. Zur Nutzung sich ergebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in Immobilienmärkte sich entwickelnder Volkswirtschaften investieren. Diese weisen be-

sonders gute Wachstumschancen, jedoch auch höhere länderspezifische Marktrisiken auf. Investitionen in prosperierende Immobilienstandorte mit erhöhtem Länderrisiko (Polen, Portugal etc.) stellen eine weitere Möglichkeit zur Erzielung von höheren Erträgen dar. Für diese Länder ist ein Portfolioanteil von bis zu 50 % vorgesehen.

Büroobjekte stehen für den Fonds im Fokus. Ergänzt wird das Portfolio durch Shopping-Center, Hotel- und Logistikimmobilien sowie durch die Beimischung von weiteren Nutzungsarten wie Wohnen.

Neben dem Erwerb von Bestandsobjekten, die in der Regel unmittelbar nach Ankauf einen stabilen Mietertrag generieren, kann der Fonds auch Chancen im Zuge der Durchführung von Projektentwicklungen im Bestand oder des Erwerbs von Immobilien im Bau nutzen. Auf diese Weise ist eine Partizipation an dem wirtschaftlichen Ergebnis des Projektes zu einem früheren Zeitpunkt im Immobilienzyklus möglich und die Immobilie kann in einem entsprechend frühen Stadium an das Sondervermögen gebunden werden. Investitionsphilosophie des Fonds ist eine weitgehende vertragliche Absicherung gegen potenzielle Risiken aus der Erstvermietung und den Baukosten.

Das Fondsmanagement kann im Rahmen der Erfüllung seines Managementauftrags innerhalb der definierten Korridore gezielte Über- und Untergewichtungen von Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassifizierungen vornehmen, um aktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und Investitionsmöglichkeiten zu nutzen. In den nächsten Monaten liegen die Herausforderungen beim Unilmmo: Global vor allem im Bereich der Asset-Management-Tätigkeiten. Ziel ist es, die Nettomietträge bei einer Vermietungsquote von über 90 % auf Fondsebene auf konstant hohem Niveau zu halten. Im Sinne einer aktiven Portfoliostrategie ist es vorgesehen, sich bietende Marktchancen für selektive Verkäufe und Ankäufe in Wachstumsmärkten zu nutzen.

Der Unilmmo: Global verfügt insgesamt über solide Voraussetzungen, um stabil auch durch die aktuell herausfordernde Marktphase zu kommen und anschließend wieder an Wachstumsperspektiven in seinen Investmentregionen zu partizipieren.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 35) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Global hat aktuell fünf Immobilienentwicklungen im Bestand: ein Wohnprojekt in Finnland, eines in den Niederlanden, ein Einzelhandelsprojekt in New York (USA) sowie jeweils eine Büroentwicklung in Kalifornien (USA) und Virginia (USA). In Helsinki (Finnland) entsteht ein 33-stöckiger Wohnturm in sehr zentraler Lage des Bezirks Vuosaari, direkt an der gleichnamigen Metro-Station und dem Columbus Shopping-Center. Der Standort zeichnet sich neben einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch durch die unmittelbare Nähe zu Natur- und Naherholungsgebieten sowie zum Strand aus. Das Wohnprojekt in Amsterdam Nord (Niederlande) umfasst vier Gebäude mit insgesamt 173 Wohnungen. Jedes wurde von einem anderen Architekten entworfen und steht darum für sich selbst. Die vier Gebäude sind durch eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden. Sie entsprechen den neuesten energetischen Regularien und sind nahezu energieneutral. In New York (USA) führt Union Investment an einem im Jahr 2018 erworbenen Einzelhandelsobjekt Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Flächen durch. Zudem werden zwei Büroimmobilien in Kalifornien (USA) und Virginia (USA) modernisiert.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das Bürogebäude „West-Park“ in Zürich verkauft. Die im Jahr 2002 fertigge-

stellte Immobilie in der Pflingstweidstrasse 60, 60 b zählte seit 2009 zum Portfolio des Unilmmo: Global. Verkauft wurde zudem das Bürogebäude „Stockholm Hub“ in Stockholm (Schweden). Das 1967 erbaute und 2016 umfassend modernisierte Gebäude zählte seit 2017 zum Portfolio des Unilmmo: Global. In Singapur (Singapur) hat Union Investment das Bürogebäude „Vision Crest Commercial“ verkauft. Die Immobilie wurde im Jahr 2007 als Projektentwicklung für den Fonds erworben.

Vermietungssituation

Auch zukünftig wird das Hauptaugenmerk im Bereich der aktiven Asset-Management-Tätigkeiten liegen. Fokus des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote weiter zu steigern und, ausgehend von einem hohen Niveau, zu stabilisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen auch marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurkostenzuschüsse gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert für die Fondsanleger jedoch mittel- und langfristig die Ausschüttungsbasis durch die Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m ²
Utrecht, „Stellar Utrecht“	23.230
Stuttgart, „STEP 6“	14.460
Mexiko-Stadt (D.F.), „Torre Mayor“	13.680
Lissabon, „Torre Oriente“	6.030
Kattowitz, „3 Stawy“	5.645
Atlanta (Georgia), „Ten 10th Street“	3.668
Weitere Vermietungserfolge	43.000
Gesamt	109.713

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
9	Amsterdam, „Urban Villas“	Wohnen	7/2022	70,1		Q4/2024	
19	Herndon (Virginia), „Woodland Pointe“	Büro	6/2008	66,8		Q2/2025	
20	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	Büro	8/2015	71,4		Q4/2024	
22	New York City (New York), 412 West 14th Street	Einzelhandel	3/2018	50,1		Q2/2024	
33	Helsinki, „Atlas“	Wohnen	10/2021	85,0	100,00	Q4/2024	I

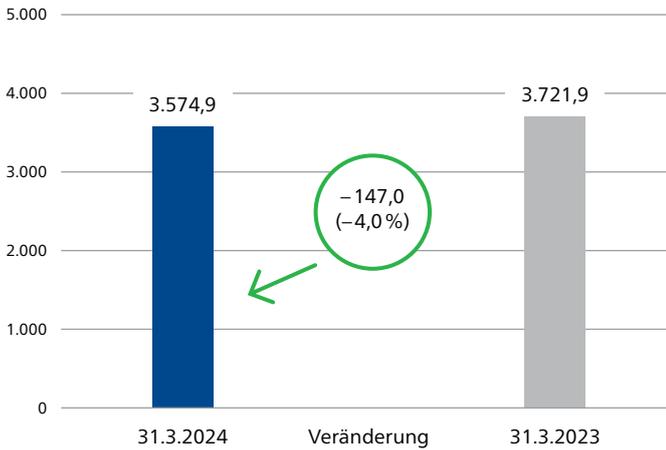
¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

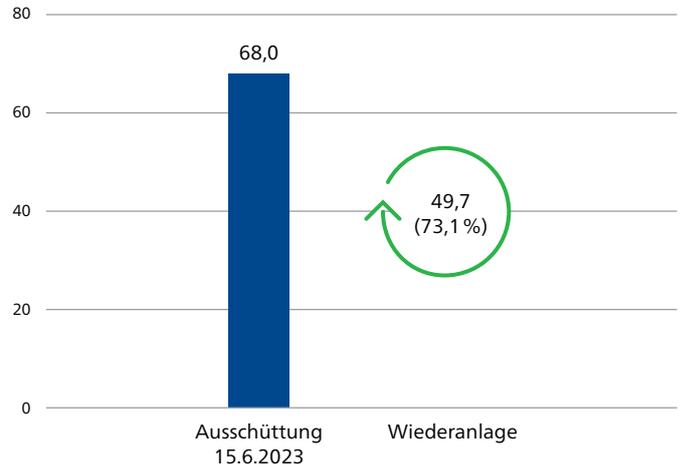
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

1.4 Fondsvermögen (netto)

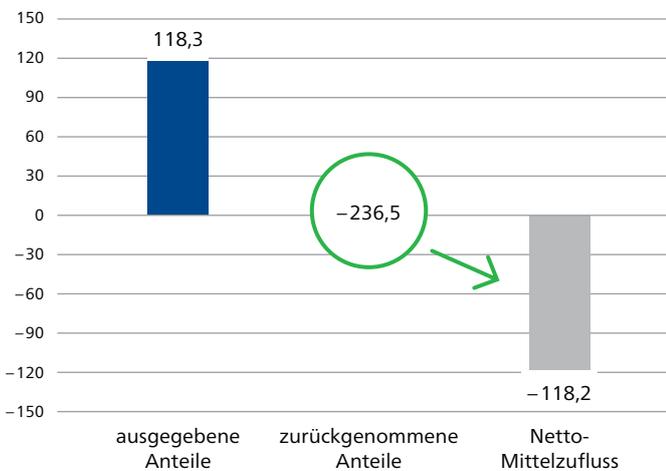
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



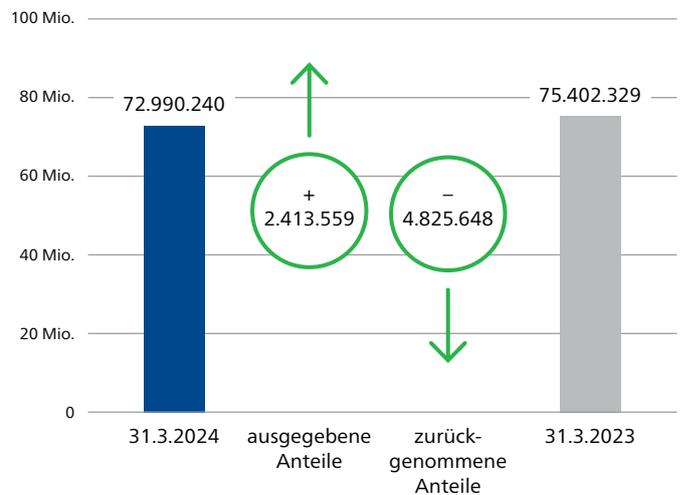
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



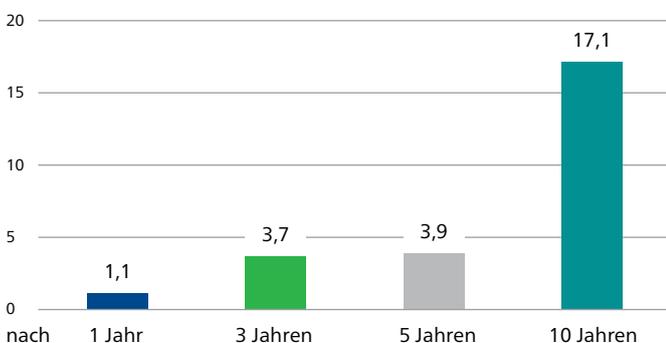
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

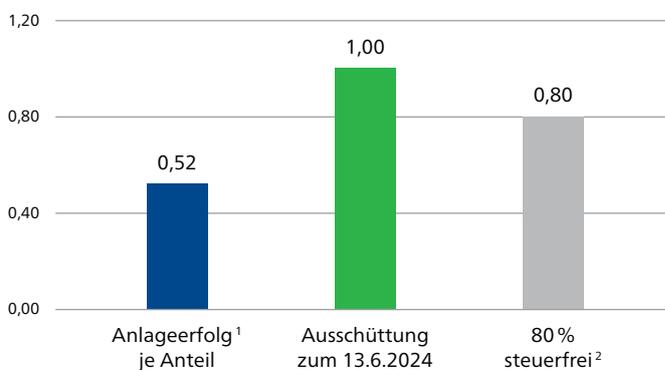
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,1
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	0,52
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	13.6.2024

Wertentwicklung¹ (in %)



¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.2004: 58,76%.

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	5,1	6,5	5,8	3,2	6,0	5,5	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	-2,2	-1,3	-3,7	-0,5	-2,7	-2,0	-2,2
Nettoertrag	2,9	5,2	2,1	2,7	3,3	3,5	3,3
Wertveränderungen	2,1	-0,6	-0,8	0,6	-4,2	5,0	0,2
Ertragsteuern	0,0	-0,6	-1,4	0,0	-0,1	-0,8	-0,4
Latente Steuern	-0,4	0,1	0,6	-0,9	0,5	0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,5	4,1	0,6	2,5	-0,5	7,8	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,6	4,4	-2,1	2,5	-4,2	8,2	2,8
Währungsänderung	0,0	-1,2	-2,9	-0,1	-1,8	0,0	-0,7
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,6	3,2	-5,0	2,3	-6,0	8,2	2,0
II. Liquidität							2,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten							2,1
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)							1,1

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	510.553.840	262.986.853	72.183.480	187.588.470	872.647.773	411.965.498	2.317.925.913
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	360.225.111	58.662.000	232.581.959	98.408.302	551.112.644	641.415.587	1.942.405.603
Immobilien gesamt	870.778.951	321.648.853	304.765.439	285.996.772	1.423.760.417	1.053.381.084	4.260.331.516
Liquidität	401.249.624	3.792.640	11.522.610	5.292.372	4.274.711	75.213.330	501.345.286
Kreditvolumen	-53.077.741	-126.202.832	-96.798.603	—	-629.933.621	-168.030.895	-1.074.043.692
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.218.950.833	199.238.661	219.489.446	291.289.144	798.101.506	960.563.519	3.687.633.110

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 15) 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 im Berichtsjahr ins Verhältnis gesetzt.

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 5,5 % (Vorjahr: 5,6 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,3 % (Vorjahr: 3,5 %).

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um –0,3 Prozentpunkte (Vorjahr: –0,7 Prozentpunkte) verringert.

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen haben sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von –0,7 % (Vorjahr: –1,3 %) ergeben.

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

Die Immobiliengesamrendite des UniImmo: Global beträgt für den Berichtszeitraum 2,0 % (Vorjahr: 3,1 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 2,6 % (Vorjahr: 0,0 %) und hat somit einen signifikanten Einfluss auf die Fondsrendite.

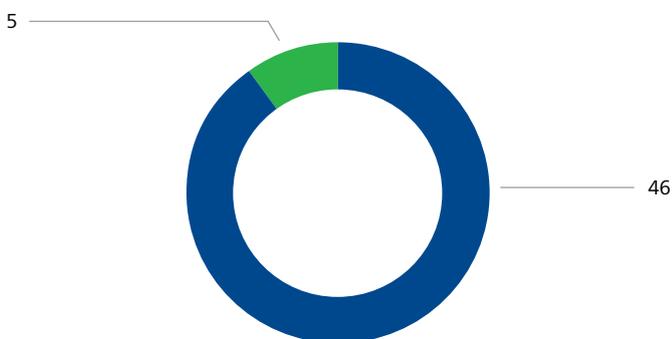
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 1,1 % gegenüber einer Fondsrendite von 1,7 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.106.331
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	91,6

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



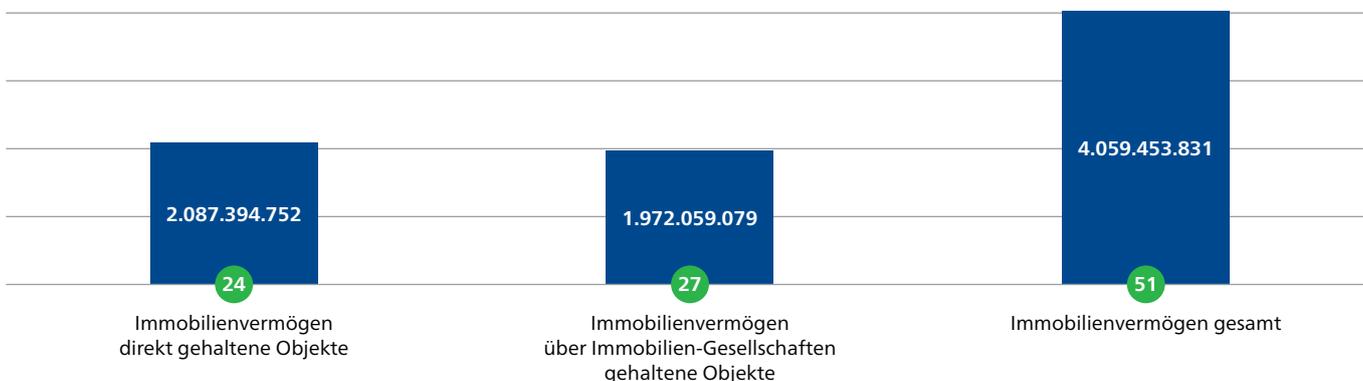
- Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	80,78
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.359

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

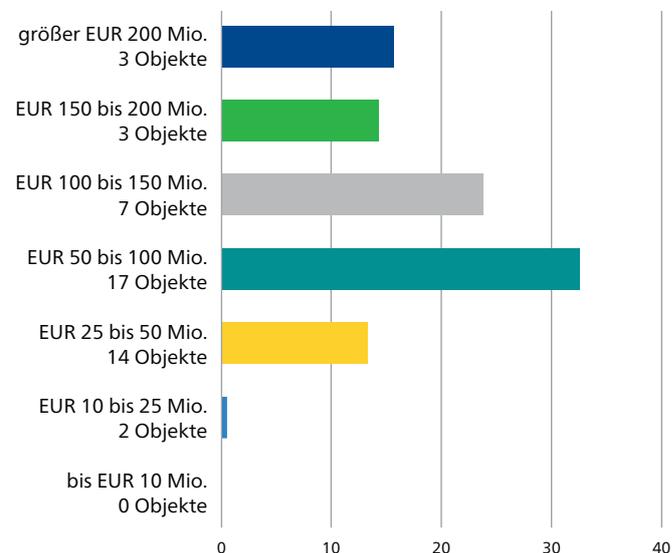
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte¹



- in EUR
- Anzahl

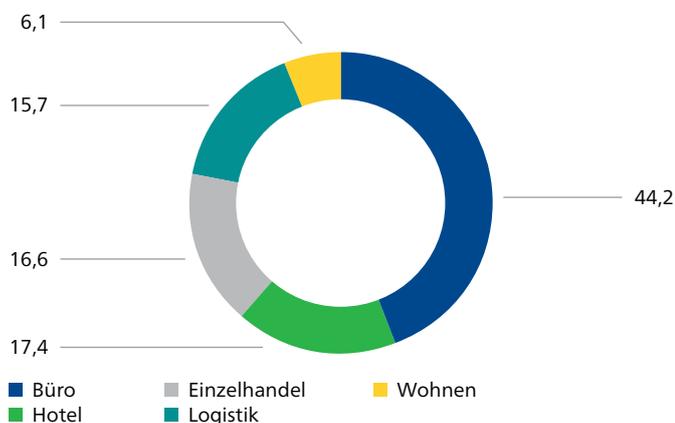
¹ Inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

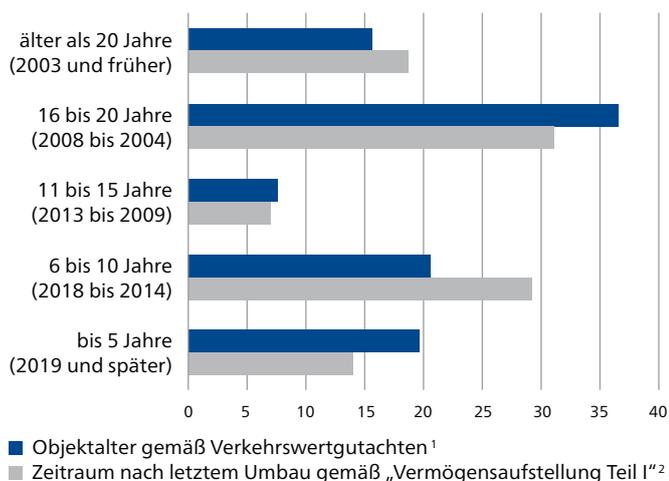
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	1.792,2 Mio.
Hotel	707,9 Mio.
Einzelhandel	675,6 Mio.
Logistik	636,2 Mio.
Wohnen	247,6 Mio.
Gesamt	4.059,5 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region / Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
München	109,6	2,7
Rhein-Main	148,7	3,7
Rhein-Ruhr	61,8	1,5
Stuttgart	121,0	3,0
Sonstige deutsche Städte	447,0	11,0
Deutschland gesamt	888,1	21,9
Australien	145,3	3,6
Finnland	85,0	2,1
Großbritannien	302,5	7,5
Japan	52,2	1,3
Mexiko	334,3	8,2
Niederlande	328,0	8,1
Österreich	38,7	0,9
Polen	102,6	2,5
Portugal	77,8	1,9
Südkorea	70,5	1,7
Türkei	175,5	4,3
USA	1.459,0	36,0
Ausland gesamt	3.171,4	78,1
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.059,5	100,0

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

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	16,3	61,0	91,1	13,2	54,1	37,4	46,1
Handel / Gastronomie	24,6	0,6	5,4	—	6,1	52,1	19,6
Hotel	19,7	38,1	—	—	26,2	—	15,2
Industrie (Lager, Hallen) ²	30,9	—	0,7	85,2	0,0	6,2	11,7
Kfz	6,9	0,3	1,8	1,5	3,9	1,6	3,3
Wohnen	0,1	—	—	—	8,7	—	2,8
Freizeit	1,0	—	—	—	0,9	1,9	0,9
Andere	0,5	—	1,0	—	0,0	0,8	0,4

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote							
Büro	5,1	0,0	24,7	0,0	13,3	17,9	14,9
Kfz	8,0	0,0	0,0	0,0	4,1	17,7	6,8
Wohnen	0,0	—	—	—	6,8	—	6,7
Handel / Gastronomie	6,9	0,0	11,0	—	2,3	2,1	3,6
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	1,1	0,6
Industrie (Lager, Hallen) ³	0,3	—	13,1	0,0	49,8	1,5	0,5
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	—	0,0
Andere	3,6	—	19,0	—	0,0	0,3	4,8
Vermietungsquote	96,8	100,0	76,6	100,0	91,2	91,4	91,6

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	1,8	—	4,2	0,1	1,5
2024	14,8	—	12,7	—	18,2	30,4	17,3
2025	9,3	—	11,4	—	24,3	25,6	16,8
2026	12,9	—	21,8	—	3,4	11,0	8,6
2027	18,0	61,9	7,7	20,1	1,5	16,2	15,1
2028	0,9	—	9,8	—	1,7	9,4	4,0
2029	12,2	—	18,5	—	3,6	1,9	6,0
2030	0,0	26,6	10,8	—	0,3	2,5	4,1
2031	0,2	—	0,0	—	8,3	0,6	2,8
2032	0,9	—	—	—	4,2	—	1,5
2033	0,1	—	3,0	15,2	0,6	0,4	1,4
2034+	30,7	11,6	2,5	64,7	29,7	2,1	20,9

¹ Jahresnettomietsertrag.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	888.098.353	302.445.302	334.313.361	327.991.326
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	44.586.997	17.348.068	26.693.578	14.951.136
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	17.381.636	133.743	2.046.069	2.350.000
Sonstige positive Wertveränderungen	8.910.426	2.343.689	1.299.212	903.481
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-4.563.650	-784.177	-4.761.919	-1.250.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-5.356.130	-6.477	-4.266.328	-3.816.772
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	12.817.986	-650.434	-2.715.850	1.100.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	3.554.296	2.337.212	-2.967.117	-2.913.291

	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.458.886.614	747.718.875	4.059.453.831
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	103.977.842	56.680.460	264.238.081
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	6.490.265	68.018.096	96.419.809
Sonstige positive Wertveränderungen	12.965.531	36.866.201	63.288.541
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-67.186.850	-120.367.998	-198.914.594
Sonstige negative Wertveränderungen	-1.462.498	-43.289.368	-58.197.574
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-60.696.585	-52.349.902	-102.494.785
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	11.503.033	-6.423.167	5.090.968

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

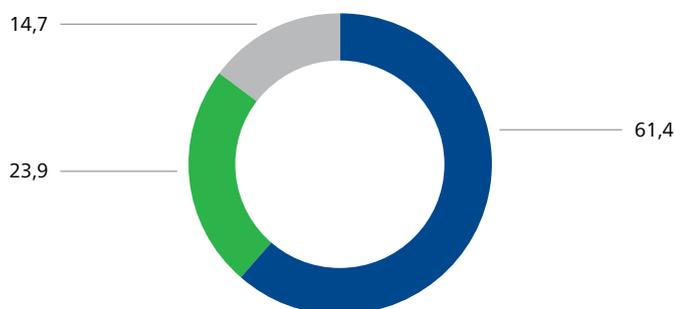
¹ Projekte anteilig Bautenstand.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

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

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 628,6 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 17,6 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 3.574,9 Mio.

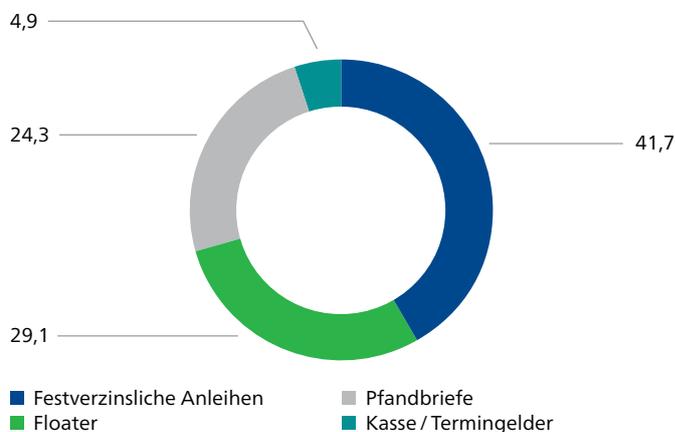
■ Täglich fällige Gelder
 ■ Termingelder
 ■ UIN-Fonds Nr. 554

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins ²
Täglich fällige Gelder	386,1	—	2,29 %
Termingelder	150,0	—	3,92 %
UIN-Fonds Nr. 554	92,4	3,72 %	—

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

² Durchschnittlicher Zins seit 1.4.2023.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen
 ■ Floater
 ■ Pfandbriefe
 ■ Kasse / Termingelder

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite^{1 2} (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Inland)	205.000	5,0
GBP-Kredite ³	127.530	3,1
USD-Kredite ³	752.958	18,6
Summe⁴	1.085.488	26,7

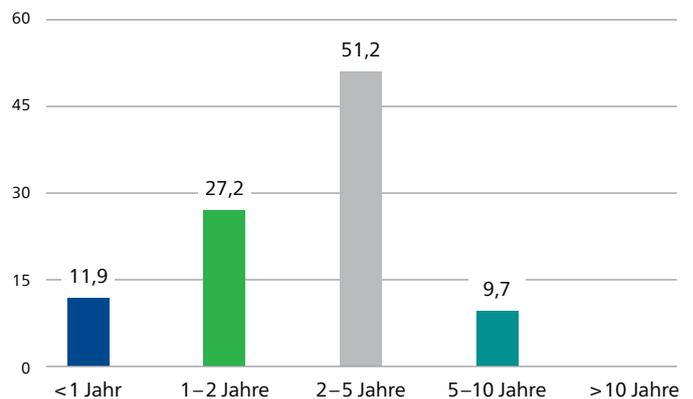
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

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

³ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 28.3.2024 bewertet.

⁴ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 155.315, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
AUD	-787,8	-0,02
CHF	-2.374,4	-0,07
GBP	1.791,9	0,05
JPY	681,5	0,02
KRW	1.043,3	0,03
MXN	-563,7	-0,02
PLN	-44,4	-0,00
SEK	-716,9	-0,02
SGD	5.194,6	0,15
USD	653,3	0,02

1.11 Risikobericht

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

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 Unilmmo: Global geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung

und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen.

Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

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

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Global intensiv überwacht und gesteuert. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig Stress-tests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Global im Mehrjahresvergleich

	31.3.2024 Mio. EUR	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.087,4	2.527,8	2.267,6	1.994,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	1.403,1	1.456,1	1.420,2	1.261,2
Liquiditätsanlagen	628,6	322,8	428,2	872,9
Sonstige Vermögensgegenstände	629,5	644,7	726,6	529,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.173,8	1.229,5	1.062,3	832,6
Fondsvermögen (netto)	3.574,9	3.721,9	3.780,3	3.825,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	73,0	75,4	76,9	77,8
Anteilwert (EUR)	48,98	49,36	49,15	49,18
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	0,90	0,60	0,50
Tag der Ausschüttung	13.6.2024	15.6.2023	15.6.2022	10.6.2021

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 30–31)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—	—	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.100.660.843,29	1.828.960.843,30		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	188.344.332,43	258.433.908,63		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.289.005.175,73		2.087.394.751,93	58,39
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 31–34)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	535.667.327,56	1.244.001.798,97		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	106.668.573,10	159.125.350,15		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	642.335.900,66		1.403.127.149,12	39,25
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 21, 36)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	87.171.116,57	536.137.699,47		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	92.436.835,60		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	87.171.116,57		628.574.535,07	17,58
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 37)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	17.679.629,98	30.403.000,79		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	358.221.603,75	537.146.761,42		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	14.067,45	1.616.123,01		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 37)				
4. Anschaffungsnebenkosten		41.416.237,87		
• bei Immobilien	32.860.998,21			
(davon in Fremdwährung)	14.297.468,95			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	8.555.239,66			
(davon in Fremdwährung)	2.999.616,10			
5. Andere		18.960.473,25		
(davon in Fremdwährung)	7.670.579,06			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	400.882.965,29		629.542.596,34	17,61
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.748.639.032,46	132,83
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22, 37)				
1. Krediten		–972.774.694,22		
(davon in Fremdwährung)	–767.774.694,22			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–775.622,78		
(davon in Fremdwährung)	–675.826,30			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–38.658.627,36		
(davon in Fremdwährung)	–29.471.765,84			
4. anderen Gründen		–19.036.578,34		
(davon in Fremdwährung)	–2.390.687,75			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–800.312.974,11		–1.031.245.522,70	–28,84
II. Rückstellungen (s. Seite 38)			–142.514.527,92	
(davon in Fremdwährung)	–102.263.720,98			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–102.263.720,98		–142.514.527,92	–3,99
Summe Schulden I.–II.			–1.173.760.050,62	–32,83
C Fondsvermögen (netto)			3.574.878.981,84	100,00

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

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 28.3.2024¹					
Australischer Dollar	AUD 1,6548	Kanadischer Dollar	CAD 1,4612	Singapur-Dollar	SGD 1,4571
Britisches Pfund	GBP 0,8547	Mexikanischer Peso	MXN 17,9477	Südkoreanischer Won	KRW 1.453,6534
Chilenischer Peso	CLP 1.059,0579	Polnischer Zloty	PLN 4,3059	US-Dollar	USD 1,0799
Chinesischer Yuan (international)	CNY 7,8043	Schwedische Krone	SEK 11,5466		
Japanischer Yen	JPY 163,4213	Schweizer Franken	CHF 0,9724		

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

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen sank durch zwei Verkäufe im Berichtszeitraum.

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

Bei den im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Baustand angegeben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ sank der Wert durch einen Verkauf und eine Liquidation im Berichtszeitraum. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Nähere Angaben zu dem erfolgten Verkauf können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 35 bzw. Seite 31 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 178,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die Mindestliquidität, EUR 21,5 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 17,6 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 „Liquiditätsrisiken“. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 368,8 Mio. und entspricht damit 10,32 % des Fondsvermögens (netto).

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sank. Dies lag vor allem an der Reduzierung der Forderungen aus Devisenkurssicherungsgeschäften.

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

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

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

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Ländern mit Fremdwährung zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten und Garantieeinhalten.

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

Rückstellungen

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

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Teiligungsquote in % (falls Teiligentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴⁾	Gesellschafterdarlehen	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵⁾	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{6,7)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6)}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁸⁾		Restnutzungsdauer in Jahren		Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIV)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %				
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																								
Deutschland																																								
1	60549	Frankfurt / Main, De-Saint-Exupéry-Straße 4, „Hyatt Place Frankfurt Airport“	G	H	2/2018	2018	3.006	20.300	20.300	–	■	■					■	–	0,0	–	4,03	7,33	2.951	1.078	402	1.542	4	–	–	–	–	54,0	63.300	63.100	63.200	63.200.000,00	1,77		1	
2	34117	Kassel, Obere Königsstraße 30	G	H/G (87), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	–	■	■					■	–	0,2	2,3	–	–	–	–	–	–	–	1.897	2.109	2.163	2.171	53,0	40.000	40.900	40.450	40.450.000,00	1,13		2	
3	67590	Monsheim, Wormser Straße 105, „Multicube Rheinhessen“	G	I (95), B	5/2018	2018/2019	100.919	62.984	62.984	–	■	■					■	–	0,0	–	4,18	7,70	2.781	1.402	423	2.081	5	–	–	–	–	45,0	83.300	87.700	85.500	85.500.000,00	2,39		3	
4	80807	München, Ingolstädter Straße 44, „Hampton by Hilton Munich City North“	G	H	4/2022	2022	3.266	10.255	10.255	–	■	■					■	–	0,0	–	3,56	6,28	2.042	1.522	359	2.876	9	–	–	–	–	58,0	55.900	55.100	55.500	55.500.000,00	1,55		4	
5	80807	München, Ingolstädter Straße 46, „Holiday Inn Express München Nord“	G	H	4/2022	2022	3.304	9.557	9.557	–	■	■					■	–	0,0	–	3,52	6,30	2.011	1.510	355	2.841	9	–	–	–	–	58,0	54.800	53.500	54.150	54.150.000,00	1,51		5	
6	90574	Roßtal, Ellwanger Straße, „Buchschwabach Logistik“	G	I (87), B, A	6/2020	2021	149.758	80.750	80.750	–	■	■					■	–	0,0	–	5,90	7,99	3.239	2.656	590	4.328	7	–	–	–	–	47,5	90.600	89.300	89.950	89.950.000,00	2,52		6	
7	70563	Stuttgart, Gropiusplatz 10, Meitnerstraße 12, 14, 16, 17 / 1, 18, „STEP 6“	G	B (81), K, I, A	9/2006	2002	29.165	32.562	32.562	–	■	■					■	49,6	5,7	2,7	–	–	–	–	–	–	–	–	6.584	6.477	6.638	6.556	48,0	119.000	123.000	121.000	121.000.000,00	3,38		7
Niederlande																																								
8	1432	Aalsmeer, Zwitserlandstraat 1, 3, „Stellar Aalsmeer“	G	I (85), B, K	6/2021	2022	34.530	22.964	22.964	–	■	■					■	–	0,0	–	1,54	3,88	32	1.506	154	1.233	8	–	–	–	–	48,0	44.600	45.100	44.850	44.850.000,00	1,25		8	
9	1025	Amsterdam, Elzenhagensingel / G.J. Scheurleerweg, „Urban Villas“	B	■	7/2022	–	3.205	–	–	–	■	■	■				■	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10	–	–	–	–	–	–	70.091	70.091.326,21	–	1,96		9	
10	2651	Berkel en Rodenrijs, Marconisingel 5, Zeppelinstraat 16, „Fource“	G	I (91), B	12/2019	2020	93.261	53.451	53.451	–	■	■					■	–	0,0	–	2,49	3,50	65	2.424	249	1.447	6	–	–	–	–	47,0	74.600	76.300	75.450	75.450.000,00	2,11		10	
11	3542	Utrecht, Kantonaleweg 1, „Stellar Utrecht“	G	I (87), B, K	1/2022	2023	36.210	23.230	23.230	–	■	■					■	–	0,0	–	1,43	4,86	44	1.387	143	1.159	7	–	–	–	–	49,0	38.700	37.900	38.300	38.300.000,00	1,07		11	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Großbritannien																																								
12		Edinburgh EH8 8FR, 33, 37 East Market Street, „Premier Inn / Hub by Premier Inn New Waverley, Edinburgh“	G	H (95), H/G	11/2018	2016	2.792	8.340	8.340	–	■	■					■	49,0	0,0	11,5	3,11	6,97	1.989	1.125	349	1.433	5	2.168	2.178	2.457	2.427	52,0	44.811	45.864	45.338	45.337.545,34	1,27		12	
13		London EC2R 5AA, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	G	B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	–	■	■	■				■	53,1	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	53,0	198.900	197.730	198.315	198.315.198,31	5,55		13
Mexiko																																								
14	06500	Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	G	B (88), H/G, A, I, K	9/2006	1995/1996	3.470	28.283	28.283	–	■	■					■	53,7	26,9	3,6	0,92	0,92	469	449	50	–	–	4.985	5.280	7.906	7.551	42,0	89.916	89.545	89.731	89.730.530,61	2,51		14	
Polen																																								
15	02–672	Warschau, Domaniewska 39a, „Horizon Plaza“	G	B (78), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.275	37.275	–	■	■	■				■	–	33,2	2,3	1,64	1,58	42	1.601	2	–	–	4.611	2.967	5.399	5.155	56,0	60.300	59.600	59.950	59.950.000,00	1,68		15	
Südkorea																																								
16	17501	Anseong, Ihyeonbaeti-gil, Yangseong-myeon 42–12, „West Anseong Logistics Center“	G	I (97), B	10/2021	2017	42.904	55.409	55.409	–	■	■					■	–	0,0	–	5,11	7,12	3.481	1.625	494	3.877	–	–	–	–	–	–	43,0	70.959	70.134	70.546	70.546.390,22	1,97		16

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIV)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR					voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
USA																																							
17	75201	Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue, „Texas Capital Center“	G	B (88), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	41.888	41.888	–	■	■	93,56						41,3	2,9	1,7	4,42	2,08	60	4.360	461	1.038	3	12.639	7.866	22.436 19.046	54,0 54,0	240.763 252.801	246.782	246.782.109,46	6,90	I	17	
18	80202	Denver (Colorado), 1550 Wewatta Street, „The Triangle Building“	G	B (94), K, H/G, I	5/2017	2015	2.496	21.227	21.227	–	■	■						■	51,3	6,2	5,8	3,31	2,32	31	3.277	342	1.024	4	8.003	6.939	8.596 8.358	61,0 61,0	137.976 139.828	138.902	138.901.750,16	3,89		18	
19	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	B	■	–	6/2008	2007	27.397	–	–	–	■	■					■	42,5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	66.829	66.828.825,96	1,87		19
20	94025	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	B	■	–	8/2015	2013	11.485	–	–	–	■	■					■	41,8	–	–	1,67	2,31	26	1.646	175	225	3	–	–	–	–	–	71.407	71.407.074,72	2,00		20	
21	10006	New York City (New York), 133 Greenwich Street, „The Cloud One“	G	H	12/2016 1/2023	2016	577	13.792	13.792	–	■	■						■	79,1	0,0	–	6,69	3,37	552	6.134	723	1.890	3	–	–	–	52,0 52,0	121.308 120.382	120.845	120.844.522,64	3,38	II	21	
22	10014	New York City (New York), 412 West 14th Street	B	■	–	3/2018	1900/ 2018	1.439	–	–	–	■	■	22,13					84,7	–	–	2,25	3,29	45	2.204	234	874	4	–	–	–	–	–	50.107	50.106.681,74	1,40		22	
23	97201	Portland (Oregon), 1355 SW 2nd Ave, „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	G	H	6/2018	2018	1.896	18.798	18.798	–	■	■						■	61,7	0,0	–	2,95	2,21	11	2.939	312	1.281	5	–	–	–	54,0 54,0	97.231 98.157	97.694	97.694.230,95	2,73		23	
24	20003	Washington D.C. (District of Columbia), 221 Tingey St SE, „Thompson Hotel Washington DC“	G	H	1/2020	2020	1.167	12.320	12.320	–	■	■						■	60,1	0,0	–	6,46	5,82	3.231	3.232	658	3.725	6	–	–	–	55,0 56,0	91.490 93.527	92.509	92.508.565,61	2,59		24	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																												2.087.394.751,93		58,39									
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
25	48282	„UI Emsdetten L8 GmbH“, Hamburg Emsdetten, Gutenbergstraße 1, „Garbe-Logistikportfolio Emsdetten“	MeB G	I (95), B, A	2/2020 2/2020	2002/ 2016	32.223	33.232	33.232	–				89,90	7.308.965,87	EUR 12.370.000,00		–	0,0	–	0,56	1,64	46	512	56	379	6	–	–	–	–	34,3 41,3	32.900 36.200	34.550	19.547.278,59	0,55		25	
26	47906	„UI Kempen L1 GmbH“, Hamburg Kempen, Industriering Ost 93, „Garbe-Logistikportfolio Kempen“	MeB G	I (98), B	2/2020 2/2020	2018	92.456	22.395	22.395	–				89,90	2.144.340,36	EUR 14.959.147,75		–	0,0	–	1,15	1,67	93	1.055	115	780	6	–	–	–	–	44,8 44,8	68.700 68.800	68.750	44.296.945,65	1,24		26	
27	78462	„Seeuferhaus Konstanz Grundstücks GmbH & Co. KG“, Hamburg Konstanz, Bodanstraße 1, „LAGO“	MeB G	H/G (74), K, F, I, A, W, B	11/2004 (73,99%) 5/2012 (1,00%) 8/2014 (0,01%) 10/2020 (2,00%) 11/2004	2004	16.145	29.533	28.779	754	■	■		77,00	89.958.504,83			–	6,7	3,8	–	0,40	0,44	1	403	–	71	–	–	–	–	16.381 16.276	40,0 40,0	324.000 315.000	319.500	250.072.755,76	7,00		27
28	04435	„UI Leipzig L14 GmbH & Co. KG“, Hamburg Leipzig, Hans-Wittwer-Straße 6, „Leipzig-Schkeuditz WCC“	MeB G	I (76), B, K, A	1/2020 4/2020	2007	36.509	24.346	24.346	–	■	■	■	89,90	18.643.258,64	EUR 18.720.000,00		–	4,0	–	0,66 1,55	1,69 3,53	53 1.548	607 –	66 77	456 980	7 6	–	–	–	–	32,5 33,0	43.800 44.000	43.900	24.699.175,49	0,69		28	
29	6604 LZ	„Bijsterhuizen GmbH & Co. KG“, Hamburg Wjichen, Bijsterhuizen 5034, „Wjichen, Stellar Portfolio“	MeB G	I (88), B, K	1/2021 2/2021	2022	59.538	36.812	36.812	–	■	■		100,00	22.099.799,80	EUR 20.100.000,00		■	–	0,0	–	0,89 1,55	2,08 3,53	32 1.548	860 –	89 77	640 980	7 6	–	–	–	48,0 48,0	51.000 47.700	49.350	32.627.418,17	0,91		29	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teiligungsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIV)	Lfd. Nr.	
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR					zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
Mexiko																																						
41	11560	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	MeB G	B (94), H/G, K, I, A	1/2016 5/2016	2012	7.703	29.870	29.870	–	■	■		100,00	63.211.238,36	USD 55.225.000,00	■	–	26,8	2,6	1,14 7,12	0,97 6,89	31	1.108 7.118	118 248	247 1.504	3 2	5.535	5.093	7.719 7.440	58,0 58,0	102.787 103.713	103.250	57.675.754,90	1,61	X	41	
42	11000	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Lomas de Chapultepec, Calle Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	MeB G	B (95), K, I, A	5/2007 4/2006	1998	3.048	11.515	11.515	–	■	■		99,99	5.317.496,98	USD 15.500.000,00	■	–	15,6	3,8	–	–	–	–	–	–	–	–	1.275	2.105	2.977 2.842	34,0 34,0	32.966 32.318	32.642	22.747.903,43	0,64		42
43	06500	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Fideicomiso F/004 Torre Mayor“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB G	B (93), H/G, A	4/2005 4/2005	2003	6.377	78.366	78.366	–	■	■		30,00	–27.605.013,86		■	45,5	21,1	4,6	–	–	–	–	–	–	–	–	21.378	21.417	24.663 25.020	49,0 49,0	278.730 290.768	284.749	48.798.805,46	1,37		43
44	06500	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno (Land Trust)“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB G	–	4/2005 4/2005	–	6.377	–	–	–				30,00	45.601.191,32		–	40,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,0 49,0	42.226 36.485	39.355	8.123.123,74	0,23	III, XI	44	
45	06500	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F / 290“, Mexiko-Stadt (D.F.) Mexiko-Stadt (D.F.), Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	MiB G	B (62), K, H/G	12/2007 12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	–	■	■		30,00	–1.566.800,36		–	43,6	0,0	4,3	–	–	–	–	–	–	–	–	2.447	3.175	3.239 3.583	35,0 35,0	35.096 41.300	38.198	4.484.664,57	0,13		45
Polen																																						
46	40–028	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy“	MeB G	H/G (95), F, B	5/2014 9/2008	1999	84.943	38.567	38.567	–		■		100,00	28.644.783,29	EUR 20.125.000,00	■	–	5,2	3,9	–	–	–	–	–	–	–	–	4.111	4.614	4.647 4.616	35,0 35,0	44.600 40.700	42.650	26.324.503,20	0,74		46
Singapur																																						
47	150–0001	„Takeshita Dori Pte. Ltd.“, Singapur Tokio, Shibuya-ku, Jungumae 1–8–2, „SoLaDo“	MeB G	H/G	2/2008 8/2008	2008	863	1.861	1.861	–	■	■		100,00	31.658.556,25	JPY 4.223.550.000,00	–	–	0,0	1,5	–	–	–	–	–	–	–	–	2.643	2.551	2.756 2.693	44,0 44,0	51.095 53.298	52.196	30.228.370,75	0,85		47
Türkei																																						
48	33140	„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvencüler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin“	MeB G	H/G (94), F, A, I, B	4/2006 4/2006	2006/ 2007	66.145	73.189	73.189	–	■	■		100,00	106.374.371,99	EUR 19.741.009,92	–	–	0,8	1,6	0,72 –	0,47 –	–	716 –	–	–	–	–	17.317	20.333	19.110 21.295	43,8 43,8	175.000 176.000	175.500	176.001.801,83	4,92		48
USA																																						
49	30309	„UIR 10th Street LLC“, Miami (Florida) Atlanta (Georgia), 10 10th Street NW, „Ten 10th Street“	MeB G	B (88), K, H/G, A	7/2016 8/2016	2001	11.634	39.331	39.331	–	■	■		100,00	78.721.122,07	USD 70.735.000,00	■	–	35,4	3,2	1,77 1,75	1,17 1,30	60 1.753	1.707 –	185 62	421 409	3 2	11.566	8.980	15.267 16.065	47,0 47,0	137.050 133.346	135.198	65.380.226,69	1,83	XII	49	
50	02114	„1 Lovejoy Wharf Boston Realty, LLC“, Miami (Florida) Boston (Massachusetts), 160 North Washington Street, „1 Lovejoy Wharf“	MeB G	B (91), H/G, K	11/2015 3/2016	1907/ 2013– 2015	4.088	21.847	21.847	–	■	■		100,00	54.690.231,59	USD 70.500.000,00	■	–	0,0	–	2,13 1,65	1,42 1,05	61 1.650	2.067 –	225 58	381 330	3 2	–	–	–	51,0 51,0	156.496 158.348	157.422	95.913.755,91	2,68	XII	50	
51	29403	„560 King Street LLC“, Miami (Florida) Charleston (South Carolina), 560 King Street, „Hyatt House / Hyatt Place Charleston Historic District“	MeB G	H	7/2018 10/2018	2015	6.879	21.894	21.894	–	■	■		100,00	63.390.478,39		■	–	0,0	–	1,31 1,20	1,09 1	–	1.313 1.201	135 43	616 606	5 5	–	–	–	51,0 51,0	117.603 122.234	119.919	75.051.421,33	2,10	XII	51	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶		Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIV)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
USA																																							
52	33304	„421 NE 6th Street LLC“, Miami (Florida) Fort Lauderdale (Florida), 421 NE 6th Street, „EON Flagler Village“	MeB Gg	W (98), H/G	11/2021 12/2021	2019	6.900	18.867	1.286	17.581			100,00	39.473.286,27	USD 48.750.000,00		48,8	6,7	0,8	1,01 0,87	1,04 0,94	72 –	942 866	102 38	781 674	8 8	5.918	5.950	6.993 6.549	65,0 65,0	94.453 90.657	92.555	49.697.957,49	1,39	XII	52			
53	10028	„CPF 1511 Third Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) New York City (New York), 1511 3rd Avenue	MiB Gg	F (55), H/G (45)	9/2016 9/2016	1905	954	4.023	4.023	–	■ ■		49,00	27.568.756,51	USD 15.118.009,48		–	22,9	0,0	6,5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	XIII	53
54	10011	„CPF 636 Sixth Avenue LLC“, Wilmington (Delaware) New York City (New York), 636 6th Avenue	MiB Gg	H/G	9/2016 9/2016	1895	995	1.698	1.698	–	■ ■	24,00	49,00	8.543.250,51	USD 9.753.554,50		–	24,6	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	38,0 38,0	36.485 39.819	38.152	–	–	XIII	54	
55	19103	„1608 Chestnut Partners LP“, Wilmington (Delaware) Philadelphia (Pennsylvania), 1608 Chestnut Street	MiB G	H/G	9/2016 9/2016	1930/ 2014	902	3.972	3.972	–	■ ■		49,00	14.927.884,87	USD 2.568.436,02		–	11,8	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	33,0 33,0	20.928 21.113	21.020	–	–	XIV	55		
56	94102	„CPF 856 Market Street LLC“, San Francisco (Kalifornien) San Francisco (Kalifornien), 856 Market Street	MiB G	H/G	9/2016 9/2016	2016	218	843	843	–	■ ■		49,00	13.050.332,62			–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	43,0 42,0	17.316 17.779	17.548	–	–	XIII	56		
57		„CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016								49,00	–61.952.952,92			–			3,05	1,72	1.368	1.680	315	775	3										III	57		
58		„T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016								49,00	14.723.648,03			–																				III, XIII	58	
59		„T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016								49,00	14.777.441,57			–																				III, XIII	59	
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																											1.403.127.149,12		39,25										
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																											3.490.521.901,05		97,64										

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

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

I Immobilien Branding in „Texas Capital Center“.

II Namensänderung der Immobilie von „Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“ auf „The Cloud One“.

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

IV Indirekte Beteiligung über „Torre Oriente LP GmbH“, Hamburg (0,001000000000 %) (siehe Lfd. Nr. 31).

V Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Global.

VI Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „As. Oy Helsingin Atlas“, Helsinki in „Kiinteistö Oy Helsingin Atlas“, Helsinki. Indirekte Beteiligung über „Atlas ResiTower HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 33).

VII Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Torre Oriente S.A.“, Lissabon in „Torre Oriente, SJC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon. Indirekte Beteiligung über „Torre Oriente GmbH & Co. KG“, Hamburg (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 30).

VIII Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Melbourne auf Sydney.

IX Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg (0,009999 %) (siehe Lfd. Nr. 32).

X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg (0,000000549 %) (siehe Lfd. Nr. 32).

XI Grundstück zu Lfd. Nr. 43.

XII Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Seattle (Washington) auf Miami (Florida).

XIII Indirekte Beteiligung über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 57).

XIV Indirekte Beteiligung über „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 58)

und „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) (99,00 %) (siehe Lfd. Nr. 59).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I)
Ankäufe / Gründungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
Verkäufe / Auflösungen							
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	Zürich, „West-Park“	Büro	6/2023	27.122	222,2		
	Singapur, „Vision Crest Commercial“	Büro	1/2024	14.371	259,2		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung							
	„UIR SthlmHUB AB“, Lidingö	—	3/2024	—	—	100,00	
	Stockholm, „Stockholm Hub“	Büro	3/2024	5.894	63,5		
	„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur	—	11/2023	—	—	100,00	I

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Die Immobilien-Gesellschaft hält keine Immobilien.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.490.521.901,05	97,64

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				536.137.699,47	15,00
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	34,57	—	2.136,28	92.436.835,60	2,58
Zwischensumme				628.574.535,07	17,58

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 28.3.2024 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	17.679.629,98		30.403.000,79	0,85
davon Betriebskostenvorlagen		24.272.722,43		
davon Mietforderungen		870.338,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	358.221.603,75		537.146.761,42	15,03
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	14.067,45		1.616.123,01	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten			41.416.237,87	1,16
• bei Immobilien		32.860.998,21		
(davon in Fremdwährung)	14.297.468,95			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	2.999.616,10	8.555.239,66		
5. Andere	7.670.579,06		18.960.473,25	0,53
(davon in Fremdwährung)				
davon Ankaufsvorlaufkosten		2.090.952,75		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		10.424,09		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		5.682.472,99		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.719.207,05		
davon aus Sicherungsgeschäften		5.772.190,90		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-972.774.694,22	-27,21
(davon in Fremdwährung)	-767.774.694,22			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-675.826,30		-775.622,78	-0,02
davon für Ankäufe		-775.622,78		
davon Sicherheitseinbehalte		—		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-29.471.765,84		-38.658.627,36	-1,08
davon Vorauszahlungen von Mieten		-5.504.046,46		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-27.694.478,97		
davon aus Barkautionen		-2.911.424,39		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		—		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-2.390.687,75		-19.036.578,34	-0,53
davon aus Sicherungsgeschäften		-14.432.520,67		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-836.881,48		
davon aus Anteilumsatz		-1.113.068,92		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-1.569.285,11		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			- 142.514.527,92	- 3,99
(davon in Fremdwährung)	- 102.263.720,98			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		- 120.247.809,93		
davon für Einkommensteuern		- 3.464.359,89		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		- 30.400,50		
davon für Erwerbskosten		—		
davon für Instandhaltungen		- 6.497.987,04		
davon Verkaufskosten		- 6.085.926,40		
davon für externe Verwalter		- 3.832.108,00		
davon Prozesskosten		- 746.096,59		
davon sonstige Rückstellungen		- 268.333,09		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
Zwischensumme			- 544.217.454,28	- 15,22
Fondsvermögen (netto)			3.574.878.981,84	100,00
Anteilwert (EUR)				48,98
Umlaufende Anteile (Stück)				72.990.240

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	221.500.000,00	133.249.384,03	133.470.776,40	-221.392,37
GBP	155.000.000,00	178.522.594,23	180.387.638,06	-1.865.043,83
JPY	9.075.000.000,00	58.408.734,56	56.300.748,72	2.107.985,84
KRW	118.100.000.000,00	82.624.411,42	81.321.092,64	1.303.318,78
SEK	365.500.000,00	31.482.508,07	31.654.996,08	-172.488,01
SGD	0,00	-274.223,59	0,00	-274.223,59
USD	1.110.500.000,00	1.005.461.589,99	1.015.000.076,58	-9.538.486,59
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.489.474.998,71	1.498.135.328,48	-8.660.329,77

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	48.462.885,98	14.344.595,17
Non-Deliverable Forwards	5.975.047,50	1.678.521,46
Summe	54.437.933,48	16.023.116,63

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	252.500.000,00	7.860.246,03	5.823.073,10	2.037.172,93
CHF	1.500.000,00	213.186,28	—	213.186,28
GBP	42.500.000,00	1.042.704,70	1.300.876,84	-258.172,14
JPY	12.825.000.000,00	9.473.972,30	2.010.678,25	7.463.294,05
KRW	176.200.000.000,00	5.975.047,50	2.902.088,49	3.072.959,01
SEK	681.500.000,00	1.932.210,89	850.751,72	1.081.459,17
SGD	421.000.000,00	2.587.409,06	1.592.913,90	994.495,16
USD	719.100.000,00	25.353.156,72	31.298.253,99	-5.945.097,27
Summe		54.437.933,48	45.778.636,29	8.659.297,19

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
CHF	31.000.000,00	-1.620.170,85	1.333.975,26	-2.954.146,11
GBP	153.000.000,00	-6.028.579,37	-855.125,46	-5.173.453,91
SEK	195.000.000,00	-228.744,57	—	-228.744,57
KRW	-60.000.000.000,00	-1.678.521,46	—	-1.678.521,46
SGD	14.000.000,00	-1.315.086,78	-615.594,08	-699.492,70
USD	303.500.000,00	-5.152.013,60	683.900,83	-5.835.914,43
Summe		-16.023.116,63	547.156,55	-16.570.273,18

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller				–
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)				–
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren				–
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)				–
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	802.923,24		10.276.296,59	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	352.560,03		354.154,24	
7. Erträge aus Investmentanteilen			1.492.216,94	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	31.496.396,43		40.123.429,04	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	70.345.247,60		101.485.309,74	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.173.594,10		24.713.019,09	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	–		1.085.486,93	
Summe der Erträge				179.529.912,57
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten				–45.635.815,18
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–18.208.514,11	–19.068.622,35		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–10.507.112,01	–13.769.998,89		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–2.074.382,22	–4.463.494,76		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–7.184.790,35	–8.333.699,18		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–1.385.760,19			–1.385.760,19
3. Inländische Steuern				–4.910.776,16
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–4.084.866,12			–4.430.976,76
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–26.933.556,19			–35.185.983,29

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			-37.764.158,41	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen			-2.578.654,42	
davon Kosten externe Bewerter		-1.652.358,49		
(davon in Fremdwährung)	-37.221,17			
Summe der Aufwendungen				-131.892.124,41
III. Ordentlicher Nettoertrag				
				47.637.788,16
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		226.473.535,10		
(davon in Fremdwährung)	226.473.535,10			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		54.437.933,48		
(davon in Fremdwährung)	54.437.814,21			
Zwischensumme				280.911.468,58
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-26.634.908,42		
(davon in Fremdwährung)	-26.447.182,27			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
davon aus sonstigen Liquiditätsanlagen		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		-16.023.116,63		
(davon in Fremdwährung)	-16.023.116,63			
Zwischensumme				-42.658.025,05
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				238.253.443,53
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-8.367.898,61
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
				277.523.333,08
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			91.164.008,71	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-334.689.461,98	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
				-243.525.453,27
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				
				33.997.879,81

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,7 Mio. aufgrund wiedereingeführter Habenverzinsung sowie der Zinserträge aus Termingeldern.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 1,5 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 40,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 24,5 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 4,5 Mio. außerordentliche Erträge sowie EUR 3,6 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 16,3 Mio. auf EUR 101,5 Mio.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11,6 Mio. auf EUR 24,7 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 7,5 Mio. auf EUR 19,1 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 13,8 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 4,5 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB in Höhe von EUR 1,8 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 8,3 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 5,2 Mio. sowie Beratungskosten in Höhe von EUR 2,2 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 33,2 Mio. blieb mit 0,899 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen

möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Nr. 4 BAB) in Höhe von EUR 4,6 Mio. entnommen, die mit 0,125 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 % lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR –4,8 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 39,4 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 1,07 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 226,5 Mio. resultieren aus Veräußerungen im Geschäftsjahr.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 54,4 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 16,0 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskurschwankungen in Höhe von TEUR 151,7 sowie Wertänderungen der laufenden Währungskursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR –56,7 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Global ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –18,1 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR –8,4 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
I. Für die Ausschüttung verfügbar	291.764.056,52	4,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	14.240.723,44	0,20
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	277.523.333,08	3,80
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-218.773.816,03	-3,00
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-5.808.266,31	-0,08
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-212.965.549,72	-2,92
Gesamtausschüttung am 13.6.2024	72.990.240,49	1,00

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

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

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2023 bis 31.3.2024

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		3.721.866.130,18
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-67.862.095,77 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		-118.192.386,28
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	118.319.638,41	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-236.512.024,69	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³		8.228.929,54
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	8.367.898,61	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-138.969,07	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-3.159.475,64
• davon bei Immobilien	-2.024.874,11	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.134.601,53	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		33.997.879,81
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶	91.164.008,71	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷	-334.689.461,98	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		3.574.878.981,84

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

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

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

³ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl

die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

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

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 40 ff.

⁶ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände

und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

⁷ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurs-

sicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

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

Hamburg, im Juni 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
BNP Paribas S.A.	173.293.467,77
Crédit Agricole Corporate & Investment	10.518.849,78
Deutsche Bank AG	403.114.277,78
DZ BANK AG	364.781.644,58
Goldman Sachs International	46.003.967,47
J.P. Morgan Securities plc	107.191.129,22
Landesbank Baden-Württemberg	38.959.509,29
Merrill Lynch International Bank Ltd.	23.296.990,03
Morgan Stanley & Co. International	24.201.926,39
NatWest Markets N.V.	3.142.112,14
SEB AG	31.654.996,08
Société Generale	250.984.938,52
UBS AG	20.991.519,43

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	1.780.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	48,98
Umlaufende Anteile (Stück)	72.990.240

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	1,07 %
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	0,20 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.609.657,73
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	6,41 %
• davon für die Verwahrstelle	37,02 %
• davon für Dritte	56,57 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
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 ²	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	4.790.895,41

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

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

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentliche Änderungen ergeben.

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 Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen in einem Einzelfall transaktionsbedingt überschritten. Die Rückführung erfolgte fristgerecht.	
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	300,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	165,19 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	121,91 %

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

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

Name des Produkts: Unilmmo: Global
 Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299004WIH5IH5E6JY38

Ökologische und / oder soziale Merkmale

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

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

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind 	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 10,51% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt : _____ %	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

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

SI-Check

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

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

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

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

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

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

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

Berichtszeitraum 1.4.2023 bis 31.3.2024	
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2.5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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

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

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

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

CO₂-Emissionen

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

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

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und/oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und dem jeweiligen Mieter besteht und die Gesellschaft keine Möglichkeit hat, die Gebäudeverbräuche zentral auszulesen (beispielsweise aufgrund von rechtlichen Bestimmungen und / oder fehlenden Zugangsmöglichkeiten). Sofern der Mieter der Gesellschaft keine Verbrauchsdaten zuliefert, kann die Gesellschaft für diesen Teil der Gebäudeflächen keine Verbrauchsdaten erheben und muss die Verbräuche anhand von Vergleichs-

flächen / -gebäuden skalieren. Für eine Hochrechnung werden dabei stets Erfahrungswerte angesetzt, die über dem Portfoliodurchschnitt liegen, um eine Besserstellung der Daten zu verhindern.

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2022 berichtet, die Daten aus 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	2,69
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	54,92

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	2,63
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-2,06 %
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	56,93
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	3,67 %

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

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

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31.12.2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäude-

automatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiter geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimafahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

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

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

Die taxonomiekonformen Investitionen 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 / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh/m²/Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 8 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 11 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
Konstanz, „LAGO“	Immobilien	6,66	Deutschland
Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	Immobilien	6,64	USA
London, „One Coleman Street“	Immobilien	5,32	Großbritannien
Singapur, „Vision Crest Commercial“	Immobilien	4,98	Singapur
Mersin, „Forum Mersin“	Immobilien	4,74	Türkei
Denver (Colorado), „The Triangle Building“	Immobilien	3,78	USA
Stuttgart, „STEP 6“	Immobilien	3,28	Deutschland
New York City (New York), „The Cloud One Hotel, New York“	Immobilien	3,25	USA
Sydney, 155 Clarence Street	Immobilien	2,92	Australien
Portland (Oregon), „The Porter Hotel Portland, Curio Collection by Hilton“	Immobilien	2,65	USA
Boston (Massachusetts), „1 Lovejoy Wharf“	Immobilien	2,64	USA
Washington D.C. (District of Columbia), „Thompson Hotel Washington DC“	Immobilien	2,53	USA
Mexiko-Stadt (D.F.), „Reforma 265“	Immobilien	2,41	Mexiko
Roßtal, „Buchschwabach Logistik“	Immobilien	2,34	Deutschland
Monsheim, „Multicube Rheinhessen“	Immobilien	2,31	Deutschland

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



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

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

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

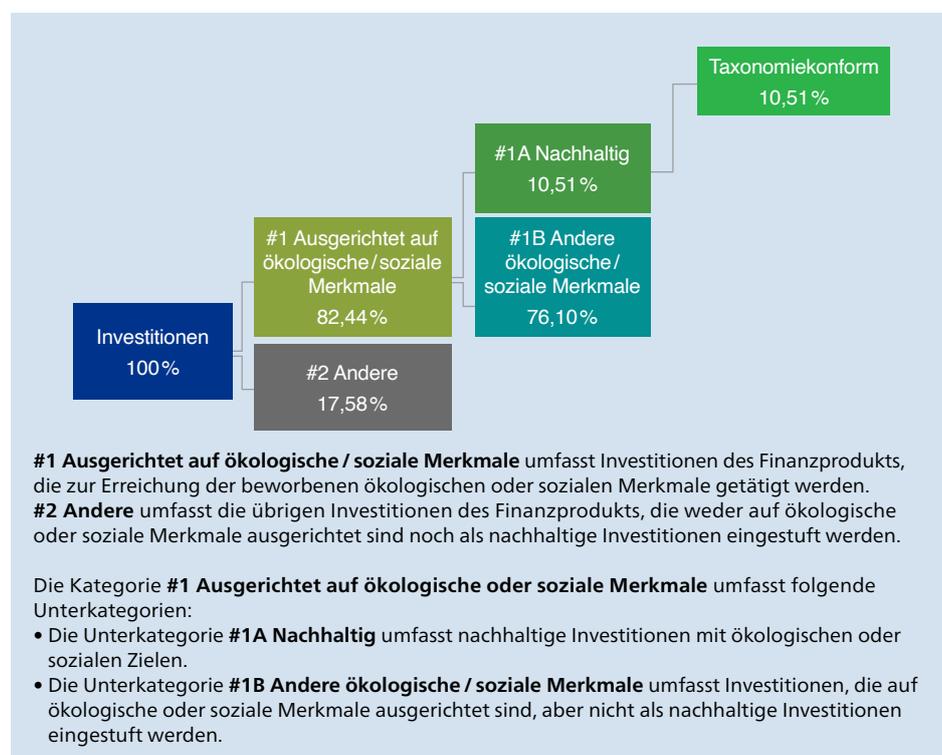
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

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

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

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

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



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

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	82,44%
Finanzsektor	2,59%
Liquidität / Kasse	15,00%

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.



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

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

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

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

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

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

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

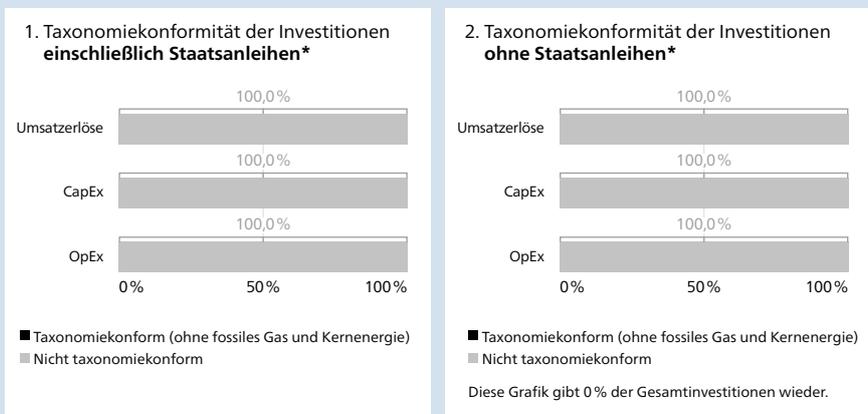
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxoniekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert?

- Ja: In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Taxoniekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 10,51 % an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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

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

Jahr	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
Aktuelles Jahr	10,51	0,00
2022	9,74	-7,33



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

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

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



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

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

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 2,69 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

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

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

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 8 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 11 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 12 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2 °C-Klimapfads notwendig sind.

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

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

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Global – 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, 18. Juni 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Christoph Schlegel
Wirtschaftsprüfer

III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

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

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

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

Andere Einkünfte, wie etwa unbesicherte aus- und inländische Zinserträge, beispielsweise aus dem Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) kann grundsätzlich auch eine Gewerbesteuerpflicht entstehen, wenn die Grenzen des § 15 InvStG überschritten werden.

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Global handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 80 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der

Gewerbesteuer 40 % der Erträge steuerfrei gestellt werden (inländischer Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt).

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

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

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

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

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

lich werden durch die depotführenden Stellen Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

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

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1.1.2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31.12.2017

fiktiv veräußert und zum 1.1.2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31.12.2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31.12.2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31.12.2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

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

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

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

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

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

Global um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

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

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

Besteuerung von Immobilien in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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

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

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

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

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.3.2024 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Global betragen EUR 0,0180 je

Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

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

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

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

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

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den

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

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

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

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

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %.

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

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

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

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 31.3.2024 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Global können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (www.oekb.at) abgerufen werden.

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

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

Verwahrstelle

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2023)

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

CBRE GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,
registrierte Sachverständige, Berlin
(bis 21.1.2024)

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

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

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

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

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

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

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Héloïse Felman,
registrierte Sachverständige, Paris
Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Simon Gillespie,
registrierter Sachverständiger, London
Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Brian Simmel,
zertifizierter Sachverständiger, West Palm Beach, Florida
(bis 31.12.2023)

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

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

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

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

„Dos Patios“, Mexiko-Stadt (D.F.)



„The Triangle Building“, Denver (Colorado)



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Global



„LAGO“, Konstanz



„Wijchen, Stellar Portfolio“, Wijchen



„Forum Mersin“, Mersin



„Hyatt Place Frankfurt Airport“, Frankfurt / Main

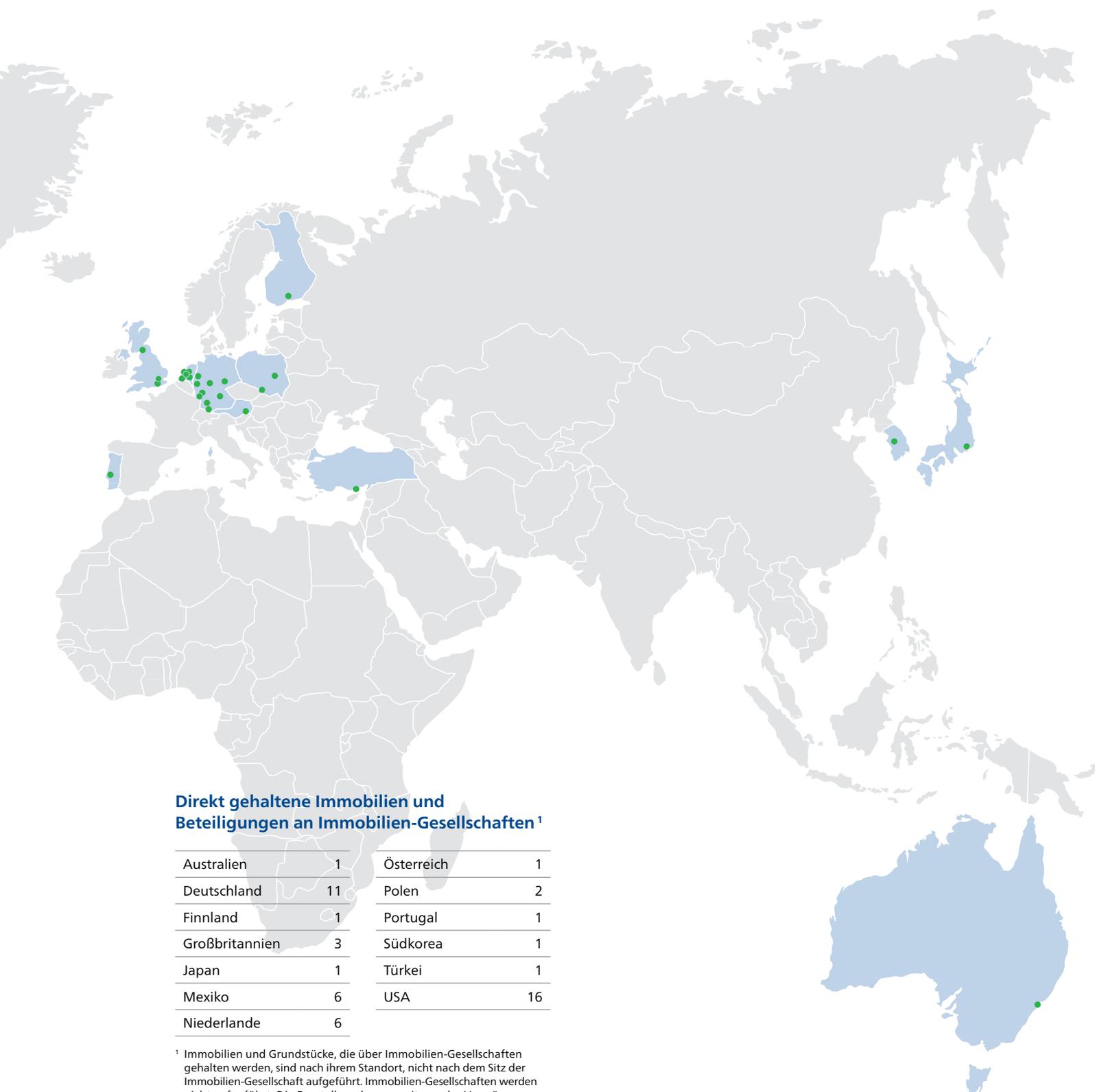


„QBC 3“, Wien



„Ten 10th Street“, Atlanta (Georgia)





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Australien	1	Österreich	1
Deutschland	11	Polen	2
Finnland	1	Portugal	1
Großbritannien	3	Südkorea	1
Japan	1	Türkei	1
Mexiko	6	USA	16
Niederlande	6		

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

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

www.union-investment.de/realestate