

Unimmo: Global

Jahresbericht zum 31.3.2023



Unilmmo: Global auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 555

ISIN: DE0009805556

Kennzahlen zum	31.3.2023		31.3.2022	
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.721,9 Mio.	EUR	3.780,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	4.546,7 Mio.	EUR	4.260,2 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	2.527,8 Mio.	EUR	2.267,6 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	2.018,9 Mio.	EUR	1.992,6 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		26		23
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		37 ³		37 ³
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR	287,0 Mio.	EUR	490,1 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	322,8 Mio.	EUR	428,2 Mio.
Freie Liquidität	EUR	35,8 Mio.	EUR	–61,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		24,4 %		22,1 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		93,1 %		91,4 %
Ausgabepreis	EUR	51,83	EUR	51,61
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	49,36	EUR	49,15
Renditekennzahlen ⁵				
Bruttoertrag ⁶		5,6 %		5,5 %
Nettoertrag ⁶		3,5 %		4,0 %
Wertveränderungen ⁶		1,6 %		–0,1 %
Liquidität		0,0 %		–0,8 %
Anlageerfolg ⁷		1,7 %		1,0 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁸		4 ⁹		9
Verkäufe ⁸		—		5 ¹⁰
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	–74,6 Mio.	EUR	–42,8 Mio.
Gesamtkostenquote ¹¹		1,06 %		1,05 %
Ausschüttungstichtag		15.6.2023		15.6.2022
Ausschüttung je Anteil	EUR	0,90	EUR	0,60
Anlageerfolg je Anteil	EUR	0,81	EUR	0,47
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁷		1,0 % p. a.		1,0 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹²	EUR	0,1800	EUR	0,1200
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹²	EUR	0,0450	EUR	0,0300

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon neun Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁵ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2022 / 2023 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 17.

⁶ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

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

⁸ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 43. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁹ Bei einem Ankauf handelt es sich um den Zukauf zu einem bereits im Portfolio befindlichen Objekt. Es wurde eine kleine Teilfläche erworben, bei der der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben wurde.

¹⁰ Bei einem Verkauf handelt es sich um einen Verkauf eines Grundstückanteils.

¹¹ 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.

¹² Einzelheiten ab Seite 75 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 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	9
1 Tätigkeitsbericht	9
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	9
1.2 Portfoliostrategie	12
1.3 Immobilienaktivitäten	13
1.4 Fondsvermögen (netto)	15
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	16
1.6 Renditekennzahlen	17
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	19
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	24
1.9 Portfoliostruktur Kredite	25
1.10 Devisenkurssicherung	25
1.11 Risikobericht	27
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	30
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	31
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	31
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	36
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	43
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	44
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	45
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	48
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	49
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	52
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	53
8 Anhang	55
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	71
III Sonstiges	75
1 Steuerliche Hinweise	75
2 Organe und Abschlussprüfer	82
3 Investitionsstandorte	86



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

Fotos in diesem Bericht:
Aalsmeer, Zwitserlandstraat 1, 3,
„Stellar Aalsmeer“ (Niederlande)

¹ Zeitraum 1.4.2022 – 31.3.2023

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

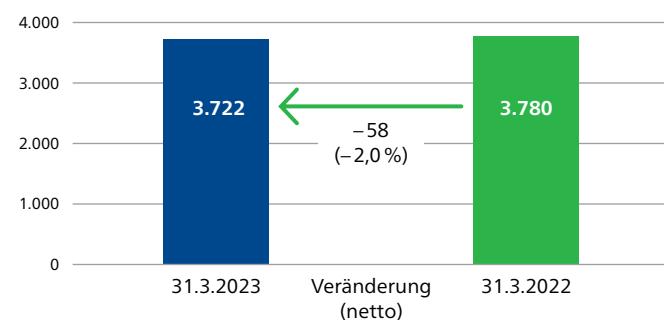
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2022 – 3 / 2023	1,7
4 / 2021 – 3 / 2022	1,0

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	322,8
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	8,7

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	54
Anzahl Ländermärkte	16
• davon Anteil Europa (in %)	48,4

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Global hat das Geschäftsjahr 2022 / 2023 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld hat sich die breite Streuung des Portfolios des Unilmmo: Global bewährt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 / 2023 weist der Fonds mit 63 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 Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist unser für die Zukunft gut aufgestellter global investierender Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen. Um die kommenden Chancen an den globalen Immobilienmärkten noch besser nutzen zu können, startete im Frühjahr 2023 eine umfangreiche vertriebliche Veranstaltungsreihe.

Die Vermietungsquote soll durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds auf hohem Niveau gehalten werden.

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum zu unserem Bedauern noch kein Ende gefunden. Da unsere Immobilienfonds weder in der Ukraine noch in Russland investiert sind, ergeben sich dadurch keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die infolge von Sanktionen, beispielsweise gegen russische Banken und Unternehmen, einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Generell spielen russische Investoren sowie russische Mieter eine äußerst untergeordnete Rolle auf den europäischen Immobilienmärkten.

Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Trotz der gestiegenen Zinsen ist kein genereller Preisrutsch zu beobachten. Attraktive Flächen in gut angebundener Lage, die zugleich nachhaltig sowie modern und flexibel gestaltbar sind, bleiben weiterhin sehr gefragt bei Nutzern und Investoren.

Insbesondere Investoren, die mehr als 50 % Fremdkapital einsetzen, müssen aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folge ist eine spürbare Zurückhaltung an den Transaktionsmärkten. Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in der Preisfindungsphase, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren wie Union Investment haben aktuell Vorteile beim Immobilienerwerb.

Die Ankaufrisrenditen auf den Immobilienmärkten geraten im Zuge der höheren Finanzierungskosten grundsätzlich unter moderaten Aufwärtsdruck. Teilweise sind sie auch schon gestiegen. Für Bestandportfolios indes sind die Erträge trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge sowie steigender Marktmieten aktuell stabil.

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 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Trotz des guten Jahresauftakts 2023 stehen die Kapitalmärkte zunächst noch vor einigen Herausforderungen. Insbesondere die Unklarheit darüber, wie sich die Wachstumsaussichten und der Inflationspfad entwickeln werden, macht es schwierig, die daraus abgeleitete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abzuschätzen.

Union Investment sieht trotz der jüngsten Turbulenzen die Finanzmarktstabilität gewahrt und auch keine generelle Gefährdung des Bankensektors. Das setzt aber voraus, dass

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

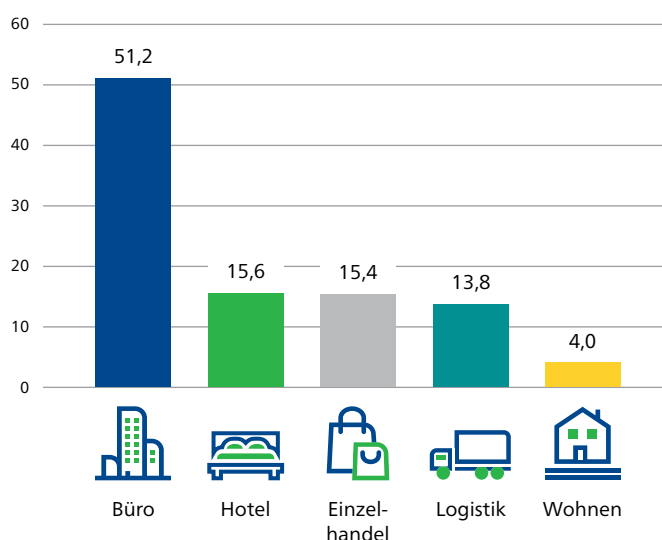
Ankäufe	Anzahl
Hotel	3
Wohnen	1
Gesamt	4
Gesamtinvestition in Mio. EUR	158,8

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

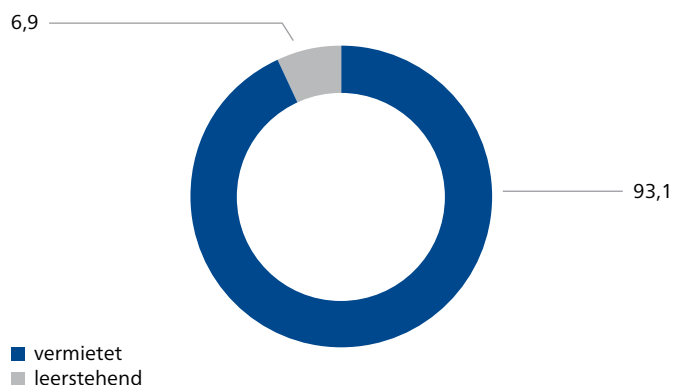
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



die geld- und fiskalpolitischen Entscheidungsträger verantwortungsvoll und umsichtig handeln. Grundsätzlich weisen die fundamentalen Trends der letzten Wochen in die richtige Richtung. Die Zeit arbeitet also weiter für Risikoanlagen, auch wenn die Schwierigkeiten der US-Regionalbanken zusätzliche Unsicherheit über den Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft mit sich bringen. Auf beiden Seiten des Atlantiks haben sich die Wirtschaftsdaten stabilisiert.

Die Volkswirte von Union Investment haben ihre Prognose für das Kalenderjahr 2023 für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA in den vergangenen Wochen von 0,3 % auf 1,1 % angehoben. In der Euro-Zone wird weiter mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Winterhalbjahr gerechnet. Allerdings fällt das Minus geringer aus als bislang erwartet, da der Energieengpass ausgeblieben ist. Zudem entspannt sich die Angebotssituation weiter und auch vom Außenhandel kommen positive Impulse. Konkret wird für das Kalenderjahr 2023 ein schwacher Aufschwung im Euro-Raum mit einem BIP-Zuwachs von 0,4 % erwartet und erst Ende 2024 eine Rückkehr zum Trendwachstum gesehen.

Die Inflation bleibt zwar zunächst noch hartnäckig bestehen, die Inflationstreiber dürften aber im weiteren Jahresverlauf 2023 abebben und die Teuerung in einen nachhaltigen Abwärtstrend übergehen. Im Jahresmittel rechnet Union Investment in den USA mit einer Inflation um 4,0 %. Im Euro-Raum dürften die Verbraucherpreise im Jahresmittel um 6,0 % zulegen, im Verlauf aber auch einen klaren Trend nach unten ausbilden. Das robuste Wachstum und die hartnäckige Inflation halten den Handlungsdruck der Zentralbanken hoch. Die US-Notenbank Fed dürfte bis zur Jahresmitte 2023 in jeder Sitzung die Leitzinsen jeweils um weitere 0,25 % auf die Bandbreite von 5,25 % bis 5,5 % erhöhen. Parallel dürfte sie nach den jüngsten Entwicklungen ihren Fokus auf die Wahrung der Finanzmarktstabilität richten. Nach einer Pause im zweiten Halbjahr 2023 rechnen die Volkswirte von Union Investment mit ersten Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2024. Für die EZB wird eine weitere Leitzinsanhebung um 0,5 % im Mai 2023 prognostiziert, gefolgt von einem weiteren Schritt um 0,25 % im Juni. Damit läge der Einlagesatz bei 3,75 %. Wie bei der Fed kann dann zunächst mit einem unveränderten Leitzins bis in das Jahr 2024 und in dessen Verlauf mit ersten Zinssenkungen gerechnet werden.

In Anbetracht des prognostizierten Leitzinspfads dürften die Renditen sicherer Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit in den USA bei ca. 4,0 % bzw. in Deutschland bei 2,5 % für längere Zeit ein Plateau ausbilden. Die Renditen von Unternehmensanleihen mit guter Bonität befinden sich wieder auf attraktivem Niveau, auch wenn keine großen Rückgänge bei den Risikoaufschlägen mehr erwartet werden können. Global dürften die Unternehmensgewinne dieses Jahr etwas schrumpfen. Zudem dürfte dann zunehmend der insbesondere von den USA angestoßene langfristige Investitionsboom in den Fokus rücken. Insgesamt werden sich im Jahr 2023 Geduld und ein aktives Management auszahlen.

Nachhaltigkeit

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

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

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

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

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

Hamburg, im Juni 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Als Folge des Ukraine-Krieges und der Nachwirkungen der Coronakrise kam es im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsraten. Die Notenbanken begannen daraufhin weltweit die Zinsen zu erhöhen, was sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilieninvestments auswirkte. Gleichzeitig verschaffte diese Marktkonstellation eigenkapitalstarken Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Auf fast allen Märkten waren im Jahresverlauf stabile oder steigende Mieten zu beobachten. Bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Mieten aufgrund der indexierten Mietverträge.

Europäische Büromärkte

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld dämpfte die Wachstumserwartungen der europäischen Volkswirtschaften, hatte aber im Jahresverlauf 2022 kaum Auswirkungen auf die Entwicklung der Büroimmobilienmärkte. Nach der Aufhebung der meisten Corona-Beschränkungen am Jahresanfang 2022 stieg die Büro-Vermietungsaktivität in den europäischen Metropolen wieder spürbar an. Die Vermietungsleistung in den zwölf wichtigsten europäischen Bürozentren lag am Jahresende 2022 um 15,4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Dezember 2022 bei 8,84 %, womit sie im Jahresvergleich in etwa stabil blieb. Vor dem Hintergrund der erhöhten Flächennachfrage konnte im Jahr 2022 ein Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmiete über die zwölf wichtigsten europäischen Büromärkte beobachtet werden. Besonders stark war das Mietpreiswachstum in Dublin, Lissabon, Mailand und Paris.

Deutsche Büromärkte

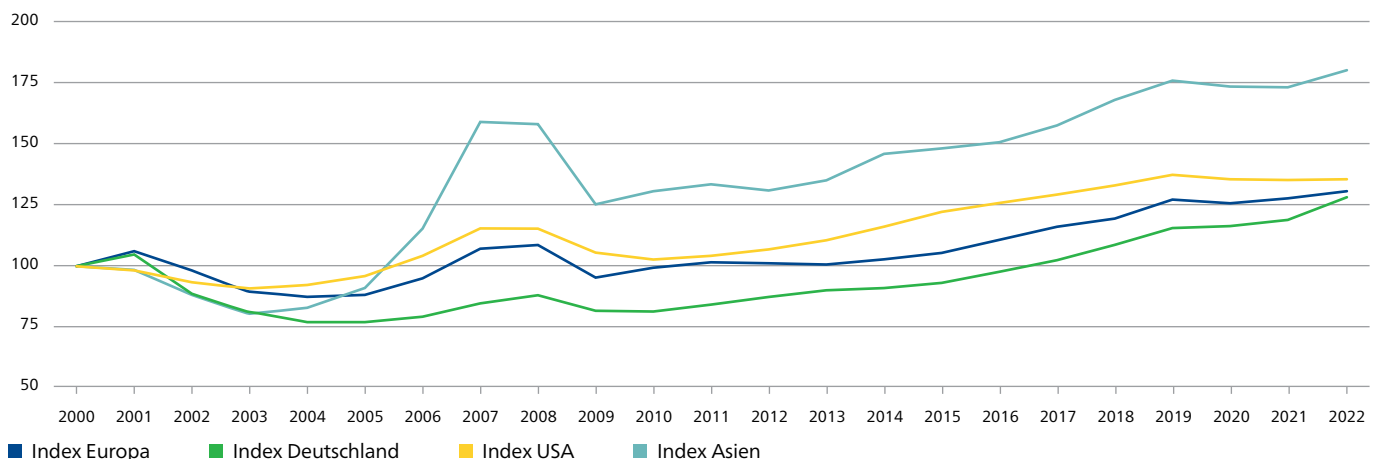
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen im Jahr 2022 belebt. Insbesondere hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, rückten dabei in den Mieterfokus. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen aufgrund von Bürofertigstellungen leicht auf 5,8 %. Vor dem Hintergrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im Jahr 2022 an allen Standorten gestiegen. In Frankfurt / Main und insbesondere in Düsseldorf waren infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach dem Ende der Corona-Pandemie haben sich die Frequenzen und Umsätze im europäischen Einzelhandel relativ schnell wieder erholt. Im Jahresverlauf 2022 wirkten sich hohe Inflationsraten und gestiegene Energiepreise aber wieder etwas dämpfend auf das Verbrauchervertrauen aus. Vor diesem Hintergrund zeigten sich die Spitzenmieten in der Mehrzahl der europäischen Metropolen stabil oder stiegen moderat. Mietpreisrückgänge waren nur sehr vereinzelt zu beobachten.

Die Kauflaune der Deutschen wurde durch die Coronakrise und den Ukraine-Krieg deutlich eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin, Frankfurt / Main und Stuttgart gaben daher im Jahresverlauf 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die Übernachtungszahlen sind im Jahr 2022 auf nahezu allen europäischen Hotelmärkten aufgrund einer starken Rückkehr der touristischen Nachfrage merklich gestiegen. Während die Belegungsquoten noch leicht unter dem Vor-Corona-Niveau von 2019 lagen, erreichten die durchschnittlichen Zimmerpreise im vergangenen Jahr flächendeckend neue Spitzenniveaus. Vor diesem Hintergrund stiegen auch die durchschnittlichen Zimmererlöse der großen Hotelmärkte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien im Jahresvergleich deutlich. In Paris wurden die Zimmererlöse des Jahres 2019 sogar bereits übertroffen.

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Übernachtungen auf den wichtigsten Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München flächendeckend. Dementsprechend zeigten auch alle wichtigen Hotelkennzahlen einen positiven Trend. Die Belegungsquoten und die erzielten Zimmerpreise stiegen an allen genannten Hotelstandorten gegenüber dem Vorjahr merklich. Im Ergebnis verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar.

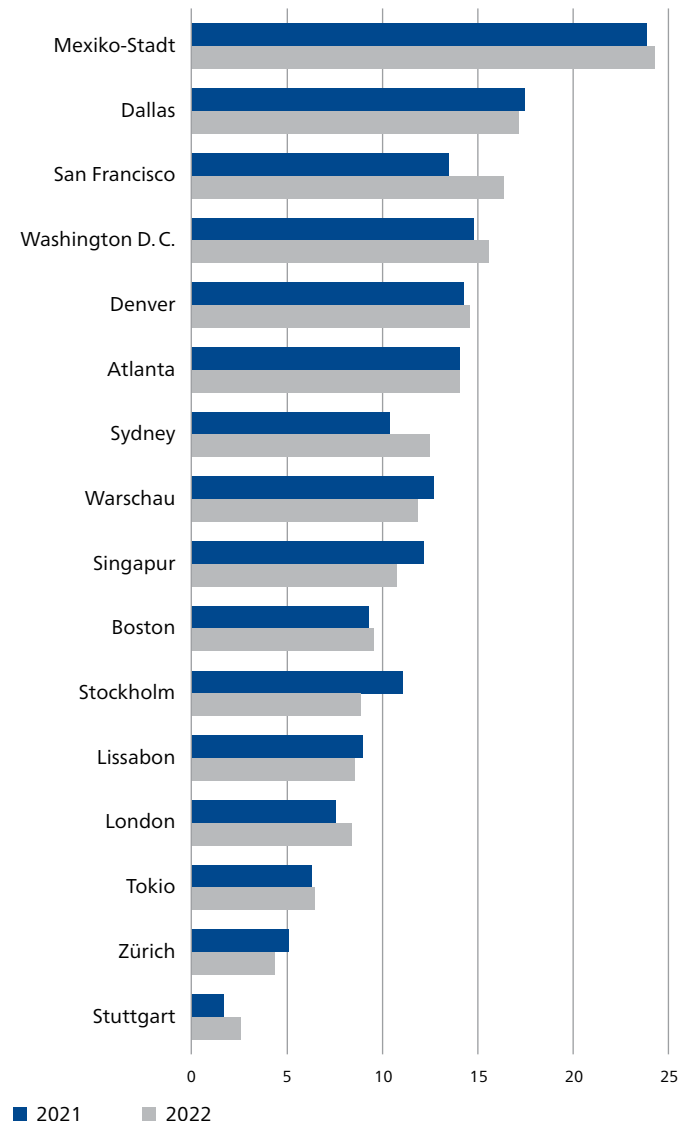
Außereuropäische Immobilienmärkte

Auf den US-amerikanischen Büromärkten hielten sich im vergangenen Jahr Unternehmen aufgrund des herausfordernden Umfelds bei der Anmietung neuer Flächen etwas zurück. Die durchschnittliche Leerstandsquote auf den US-Büromärkten legte im Jahresverlauf nochmals moderat zu. Trotz der insgesamt etwas erhöhten Flächenverfügbarkeit blieb das Angebot in den Top-Lagen im Segment der flexiblen Büroflächen, die sich zur Umsetzung moderner Arbeitswelten eignen, vergleichsweise knapp. Dies stützte auf vielen Büromärkten die erzielbaren Mietpreise im Spitzensegment. Insbesondere in Miami (Florida / USA) und Dallas (Texas / USA) stiegen die Spitzenmieten sogar merklich.

Auf dem Büromarkt von Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) hat sich die im Laufe der Corona-Pandemie deutlich gestiegene Leerstandsrate zum Jahresende 2022 auf hohem Niveau stabilisiert. Die Büroflächennachfrage konnte sich insbesondere in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2022 etwas erholen. Die Spitzenmieten zeigten sich im Zwölf-Monats-Vergleich stabil.

Auf dem Büromarkt in Tokio (Japan) hat sich die Nachfrage nach Büroflächen seit Anfang 2022 zwar spürbar erholt, aufgrund einiger Neubaufertigstellungen war aber dennoch ein leichter Anstieg der Leerstandsrate zu beobachten. Diese lag aber am Ende des vierten Quartals 2022 mit einem Wert von 6,5 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Trotz der verbesserten Nachfrage wurde im Jahr 2022 ein leichter Rückgang der Spitzenmieten registriert, da das im Jahr 2023

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Global (in %)



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

erwartete hohe Fertigstellungsvolumen das Potenzial für Mietpreissteigerungen begrenzte.

In Sydney (Australien) war die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2022 noch gedämpft. Da gleichzeitig neue Büroflächen fertiggestellt wurden, stieg die Leerstandsrate auf Jahressicht an und lag Ende Dezember 2022 bei 12,5 %. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach nur begrenzt verfügbaren modernen Büroflächen in den Bestlagen Sydneys wurde dennoch ein Anstieg der Spitzenmiete um 4,6 % registriert.

Im südostasiatischen Stadtstaat Singapur war die Büroflächennachfrage zu Beginn des Jahres 2022 noch vergleichsweise gering, verbesserte sich aber im Jahresverlauf. Vor dem Hintergrund des nur moderaten Fertigstellungsvolumens neuer Büroflächen wurde im Jahr 2022 ein kontinuierlicher Rückgang der Leerstandsrate auf 10,8 % registriert. Da die Nachfrage nach modernen Büroflächen in den Spitzenlagen Singapurs weiterhin höher war als das Angebot, stiegen die Spitzenmieten im Jahr 2022 um 6,9 %.

Immobilien-Investitionsmärkte

Nachdem die weltweiten gewerblichen Immobilien-Investmentmärkte noch ein starkes Jahresauftaktquartal 2022 hatten, ließ sich im weiteren Jahresverlauf infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und des veränderten Zinsumfeldes eine abnehmende Handelsaktivität der Immobilien-Investoren beobachten. Im Jahr 2022 erreichte das globale gewerbliche Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 660,0 Mrd., womit es 16,7 % unter dem Wert des Vorjahres lag.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 bei EUR 211,3 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr ist es um 19,3 % zurückgegangen. In Deutschland wurden im Verlauf des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 39,2 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 34,6 %.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien 2022 bei EUR 333,4 Mrd. Ein Rückgang um 9,8 % im Jahresvergleich.

In der Region Asien-Pazifik wurden im Jahr 2022 EUR 115,3 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 28,4 %.

Ausblick

Auf den meisten Märkten ist der generelle Aufwärtstrend der Mieten weiterhin intakt. Daher werden die Spitzenmieten in den kommenden Quartalen weiter steigen. Auch die Bestandsmieten werden aufgrund der Indexierungen steigen. Der Anpassungsprozess bei den Kaufpreisen sollte in der zweiten Jahreshälfte 2023 weitgehend abgeschlossen sein, sodass sich auch die Immobilien-Investmentmärkte wieder stärker beleben dürften.

Geld- und Kapitalmarkt

Der Trend zu steigenden Renditen setzte sich zu Beginn des Berichtszeitraums sowohl in den USA als auch in Europa fort. Für Gegenwind sorgten vor allem die anhaltend hohen Inflationsraten und die entsprechende Reaktion der Notenbanken darauf. Lieferkettenprobleme und hohe Energiepreise aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine waren dabei wesentliche Preistreiber. In der Folge wurden die Leitzinsen angehoben und weitere Zinsschritte angekündigt. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank Fed könne zu restriktiv ausfallen und die Wirtschaft womöglich in eine Rezession treiben. Die Furcht vor einer Wachstumsabschwächung sorgte dann kurzzeitig für Rückenwind. Die Folge waren deutliche Renditerückgänge. Ab August 2022 wendete sich jedoch das Blatt wieder. In Europa verschärfte sich die Energiekrise und in den USA zeigte sich die Wirtschaft noch sehr robust. Es kam zu einem weiteren Inflationsanstieg von bis zu 10,0 % im Jahresvergleich. Die Notenbanken nahmen weitere Zinsschritte vor und kündigten zusätzliche Maßnahmen an.

Schwache Konjunkturdaten im dritten Quartal 2022 ließen zunächst die Hoffnung aufkommen, die Währungshüter könnten in Zukunft weniger restriktiv auftreten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die US-Teuerungsrate. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Teuerung weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende 2022 gerieten die Staatsanleihenmärkte insbesondere in Europa dann jedoch deutlich unter Druck. Nachdem Konjunkturdaten besser als erwartet ausfielen, stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 reagierten Anleger zunächst erleichtert auf den nachlassenden Inflationsdruck. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen abermals einige Konjunkturdaten besser als erwartet aus, so z. B. die Einkaufsmanager-Indizes. Auch die von einigen Marktteilnehmern erwarteten Kündigungswellen blieben aufgrund des parallel zunehmenden Fachkräftemangels bisher aus. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug sei. Die sich weiterhin als hartnäckig erweisende Kerninflation sprach für einen hohen unterliegenden Preisdruck. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. In den USA kletterten zweijährige Staatsanleihen zeitweise über die Marke von 5,0 %.

Kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank (SVB) in den USA für Aufsehen und Verunsicherung an den Märkten. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gerettet werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen. Parallel dazu revidierten viele Marktteilnehmer ihre Erwartungen an die Geldpolitik, denn die Insolvenz der SVB wurde auch durch den schnellen Zinsanstieg begünstigt. Anleger begannen daran zu zweifeln, dass die Währungshüter die Leitzinsen noch deutlich weiter anheben würden, da doch die Turbulenzen bereits für eine Straffung der Finanzierungsbedingungen gesorgt hatten.

US-Staatsanleihen verloren, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, im Berichtszeitraum 4,3 % an Wert. Die Verluste für Euro-Staatsanleihen belaufen sich auf 12,2 %, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index. Europäische Unternehmensanleihen litten zunächst unter den steigenden Risikoaufschlägen. Die höhere Risikobereitschaft zu Beginn des Jahres 2023 beflügelte dann aber lange Zeit die Assetklasse. Insgesamt bleibt jedoch ein Minus in Höhe von 7,7 %, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index.

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 weniger als 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 er-

gebender Investitionschancen kann der Fonds bis zu 30 % des Immobilienvermögens in Immobilienmärkte sich entwickelnder Volkswirtschaften investieren. Diese weisen besonders 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 Nettomietserträge 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 14) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 43) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Global hat aktuell zwei Immobilienentwicklungen im Bestand, ein Wohnprojekt in Finnland und eines in den Niederlanden. In Helsinki 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 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.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat der Unilmmo: Global mit dem Erwerb eines Wohnprojekts in Amsterdam seine strategische Position im niederländischen Wohnungsmarkt weiter ausgebaut. Das Projekt „Urban Villas“ befindet sich in einer vielversprechenden Wohnlage im Entwicklungsgebiet Amsterdam Nord. Aufgrund des vergleichsweise günstigen Mietniveaus und einer sehr guten Anbindung an die Amsterdamer Innenstadt wird für diesen Standort mit einer hohen und stabilen Mieternachfrage gerechnet.

Des Weiteren erfolgte im Berichtszeitraum die Fertigstellung und damit der Übergang der Nutzen und Lasten von zwei im Jahr 2019 als Projektentwicklungen erworbenen Hotelimmobilien in München. Die beiden Neubauten liegen in der Nähe des Stadtquartiers DomagkPark und der Allianz Arena und umfassen zusammen 555 Zimmer. Der Betreiber Primestar Hotel GmbH hat einen Pachtvertrag über 25 Jahre abgeschlossen. Die Hotels werden künftig unter der Marke Holiday Inn Express und Hampton by Hilton betrieben.

In New York City (USA) wurde der Erbbaurechtsvertrag für eine kleine Teilfläche des bereits im Bestand befindlichen Hotels „Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“ aufgehoben und die Fläche zugekauft.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

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 Ausbaurückstellungen 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 m²
Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	13.230
Lissabon, „Torre Oriente“	10.198
Stuttgart, „STEP 6“	6.942
Atlanta (Georgia), „Ten 10th Street“	5.916
Sydney NSW, 155 Clarence Street	5.459
Mexiko-Stadt, „Reforma 265“	5.316
Weitere Vermietungserfolge	51.480
Gesamt	98.541

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung			
Zürich, „West-Park“	Büro	3/2023	6/2023

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	40,5		Q4/2024	
40	Helsinki, „Atlas“	Wohnen	10/2021	45,2	100,00	Q4/2024	I

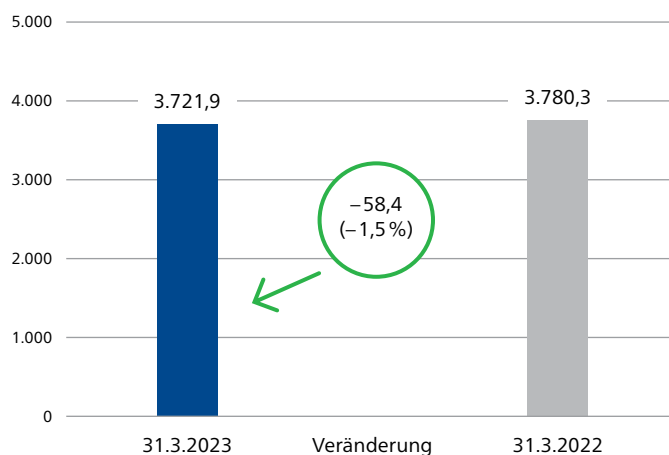
¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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.

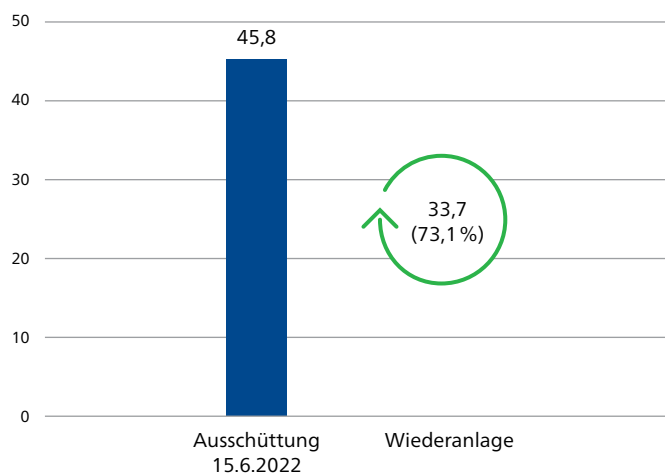
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

1.4 Fondsvermögen (netto)

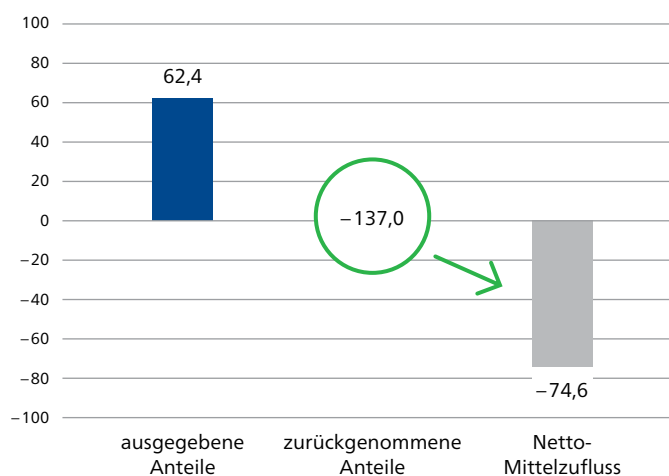
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



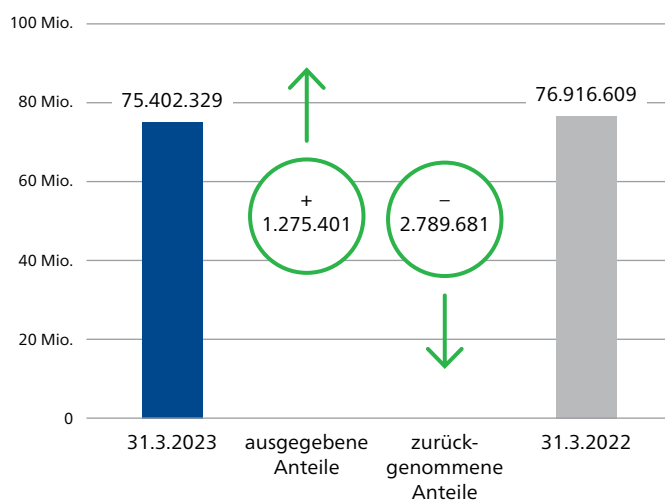
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



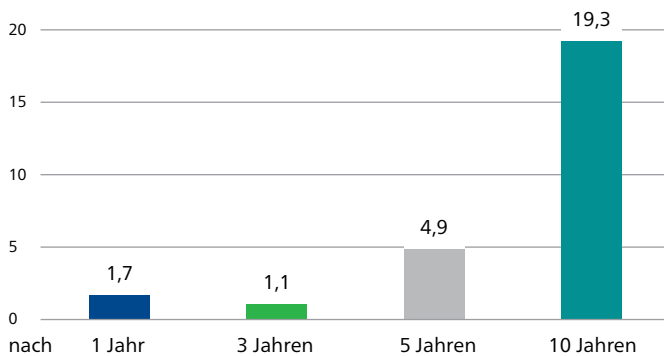
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Wertentwicklung¹ (in %)

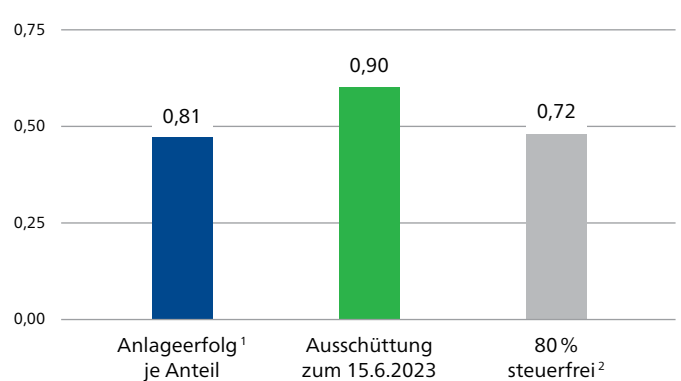


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.2004: 57,10%.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,7
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	0,81
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	0,90
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	0,90
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	15.6.2023

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutsch- land	Groß- britannien	Mexiko	Nieder- lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	499.951.380	261.177.038	75.182.464	153.063.467	934.219.493	543.054.798	2.466.648.640
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	397.021.887	53.788.994	233.852.481	91.803.181	439.522.671	551.400.501	1.767.389.715
Immobilien gesamt	896.973.267	314.966.032	309.034.945	244.866.647	1.373.742.165	1.094.455.299	4.234.038.355
Liquidität	362.244.137	4.758.858	9.755.746	5.905.763	25.627.966	85.216.243	493.508.714
Kreditvolumen	-43.678.059	-132.529.848	-102.294.479	0	-582.901.286	-115.264.760	-976.668.431
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.215.539.346	187.195.042	216.496.212	250.772.411	816.468.845	1.064.406.782	3.750.878.638

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-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 17) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2023. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 5,6 % (Vorjahr: 5,5 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,5 % (Vorjahr: 4,0 %).

Ausländische Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern haben im Berichtszeitraum das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um –0,7 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 –1,3 % (Vorjahr: –0,3 %) ergeben.

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Global beträgt für den Berichtszeitraum 3,1 % (Vorjahr: 2,8 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,0 % (Vorjahr: –0,8 %) und hat somit keinen signifikanten Einfluss auf die Fondsrendite.

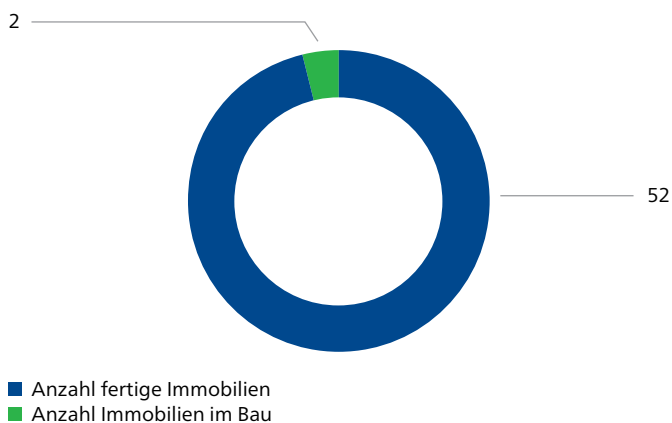
Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 1,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 1,0 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	1.178.117
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	93,1

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand

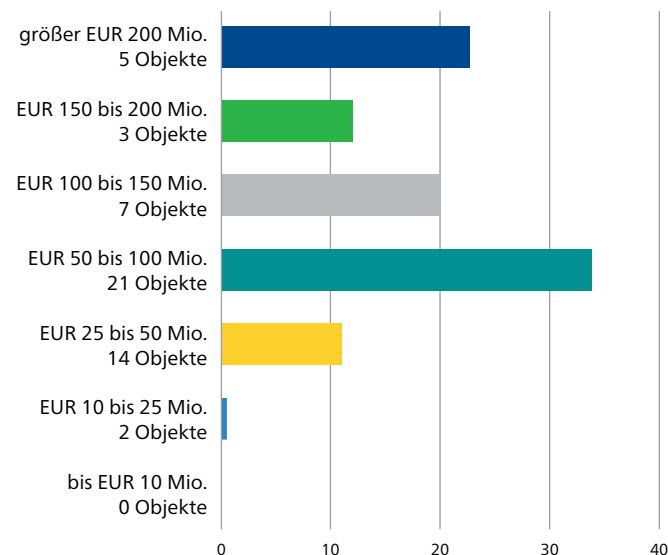


Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	85,79
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.787

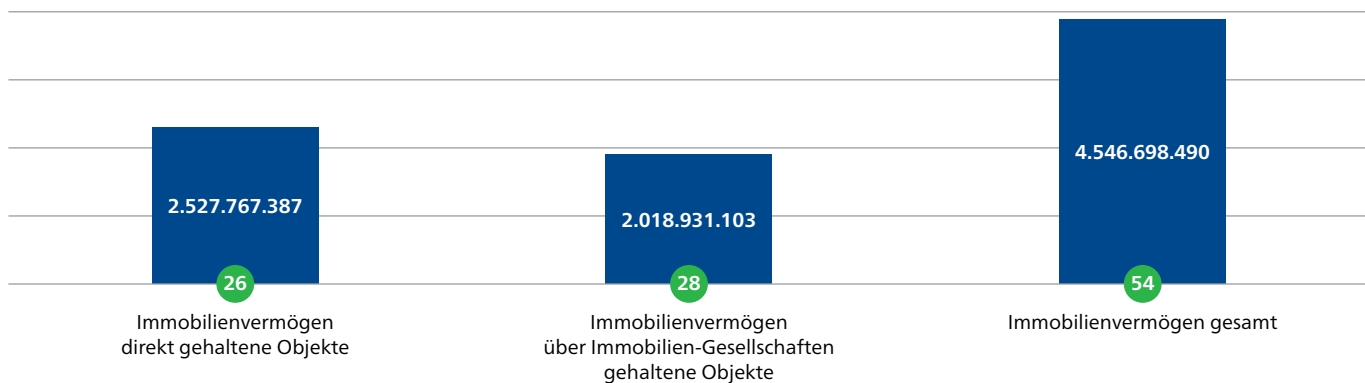
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Grundstücke zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



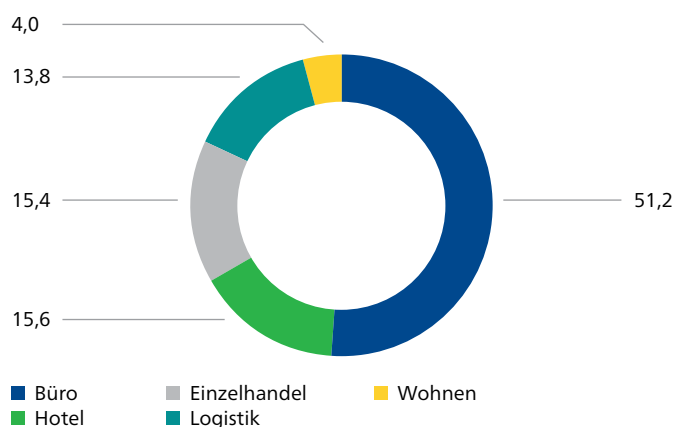
¹ Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Grundstücke zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte¹



¹ Inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke.

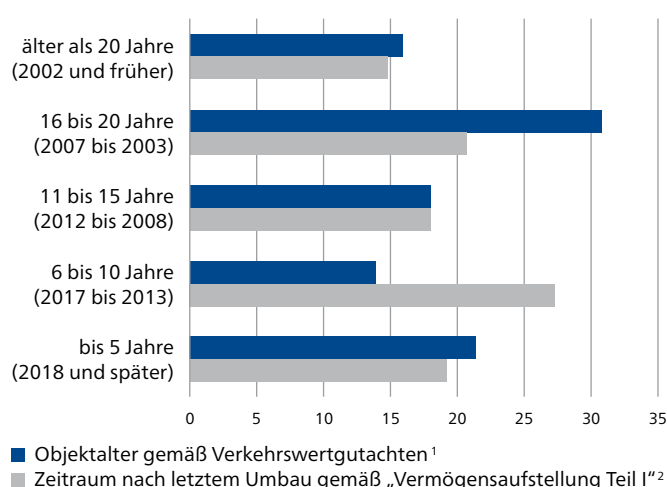
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.328,1 Mio.
Hotel	707,2 Mio.
Einzelhandel	702,2 Mio.
Logistik	629,2 Mio.
Wohnen	180,0 Mio.
Gesamt	4.546,7 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	112,7	2,5
Rhein-Main	148,9	3,3
Rhein-Ruhr	62,5	1,4
Stuttgart	119,5	2,6
Sonstige deutsche Städte	433,5	9,5
Deutschland gesamt	877,1	19,3
Australien	146,2	3,2
Finnland	45,2	1,0
Großbritannien	296,2	6,6
Japan	60,4	1,3
Mexiko	335,0	7,5
Niederlande	297,0	6,5
Österreich	38,3	0,8
Polen	108,3	2,4
Portugal	76,3	1,7
Schweden	68,6	1,5
Schweiz	219,7	4,8
Singapur	220,2	4,8
Südkorea	73,1	1,6
Türkei	175,0	3,8
USA	1.510,1	33,2
Ausland gesamt	3.669,6	80,7
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	4.546,7	100,0

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

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

Emsdetten, „Garbe-Logistikportfolio Emsdetten“

Die Gesamtfläche erhöhte sich um 1.005 m² durch Anwendung des neuen Aufmaßes für die „Halle Süd“.

Konstanz, „LAGO“

Die Gesamtfläche erhöhte sich um 673 m² durch Schaffung von zusätzlichen Mietflächen auf dem Dach (Rooftop-Bar).

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutsch-land	Groß-britannien	Mexiko	Nieder-lande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	16,0	57,7	91,6	13,4	63,2	53,0	53,1
Handel / Gastronomie	25,6	0,5	5,5	—	10,3	38,5	19,5
Hotel	20,2	41,5	—	—	14,9	—	10,9
Industrie (Lager, Hallen) ²	30,3	—	0,7	85,1	0,0	4,6	9,9
Kfz	6,3	0,3	1,3	1,6	3,4	1,8	2,9
Wohnen	0,1	—	—	—	7,3	—	2,4
Freizeit	1,0	—	—	—	0,8	1,3	0,8
Andere	0,5	—	1,0	—	0,1	0,7	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	2,6	0,0	30,1	0,0	3,9	12,3	10,3
Wohnen	0,0	—	—	—	5,9	—	5,8
Kfz	3,1	0,0	0,0	0,0	4,4	15,1	5,6
Handel / Gastronomie	7,4	0,0	12,7	—	0,7	3,7	4,3
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	6,7	3,5
Industrie (Lager, Hallen) ³	0,1	—	18,1	0,0	49,8	1,9	0,4
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	—	0,0
Andere	3,2	—	21,9	—	0,0	5,9	6,9
Vermietungsquote	97,4	100,0	71,4	100,0	96,8	91,5	93,1

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.754.160.684	592.326.958	670.008.282	594.004.981
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	41.760.969	16.374.539	26.827.311	13.933.190
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	38.871.586	—	2.523.023	12.697.795
Sonstige positive Wertveränderungen	10.035.873	122.602	4.357.632	1.301.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	– 506.309	– 948.263	– 7.067.207	– 350.000
Sonstige negative Wertveränderungen	– 6.433.672	– 2.390.206	– 1.985.661	– 3.396.898
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	38.365.276	– 948.263	– 4.544.183	12.347.795
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	3.602.201	– 2.267.604	2.371.970	– 2.095.898

	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.020.322.195	2.462.573.881	9.093.396.980
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	102.992.367	79.427.695	281.316.071
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	18.589.893	54.334.418	127.016.714
Sonstige positive Wertveränderungen	7.720.554	22.592.102	46.129.764
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	– 37.362.703	– 11.250.000	– 57.484.483
Sonstige negative Wertveränderungen	– 7.730.866	– 21.495.058	– 43.432.362
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	– 18.772.811	43.084.418	69.532.232
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	– 10.312	1.097.045	2.697.402

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Großbritannien	Mexiko	Niederlande	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	1,5	—	3,4	0,0	1,3
2023	1,9	—	9,5	—	31,0	24,1	18,5
2024	13,0	—	11,5	14,2	12,4	23,3	14,8
2025	6,7	—	15,8	—	21,8	20,9	15,9
2026	10,9	—	22,3	—	1,5	6,6	6,1
2027	17,0	58,5	5,1	20,2	1,2	11,9	12,5
2028	1,0	—	7,4	—	0,7	4,1	2,2
2029	9,2	—	18,4	—	2,8	1,5	4,5
2030	0,0	30,5	5,1	—	0,2	1,4	3,2
2031	0,2	—	—	—	6,6	0,7	2,5
2032	0,9	—	—	—	3,6	—	1,4
2033+	39,3	10,9	3,3	65,7	14,7	5,4	17,2

¹ Jahresnettomietsertrag.

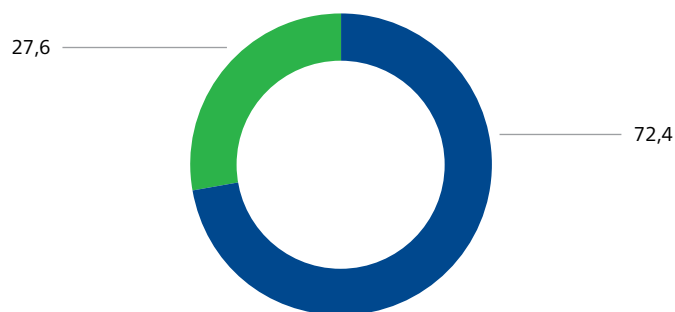


1.8 Portfoliostruktur Liquidität

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 544 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 1.4.2022 bis 31.3.2023 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 %)



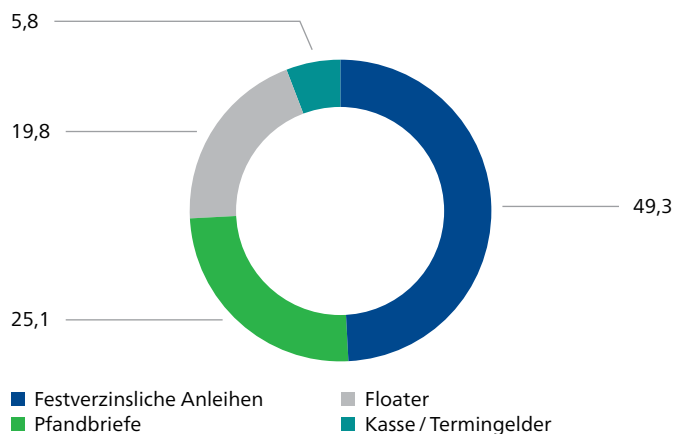
100 % = EUR 322,8 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 8,7 %
Fondsvermögen (netto): EUR 3.721,9 Mio.

■ Täglich fällige Gelder
■ UIN-Fonds Nr. 554

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	233,7	—	0,52 %
UIN-Fonds Nr. 554	89,1	–0,91 %	—

¹ Performance seit 1.4.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen ■ Floater
■ Pfandbriefe ■ Kasse / Termingelder

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite^{1 4} (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	100.000	2,2
EUR-Kredite (Inland)	95.000	2,1
GBP-Kredite ²	124.089	2,7
SEK-Kredite ²	27.365	0,6
USD-Kredite ²	763.371	16,8
Summe³	1.109.825	24,4

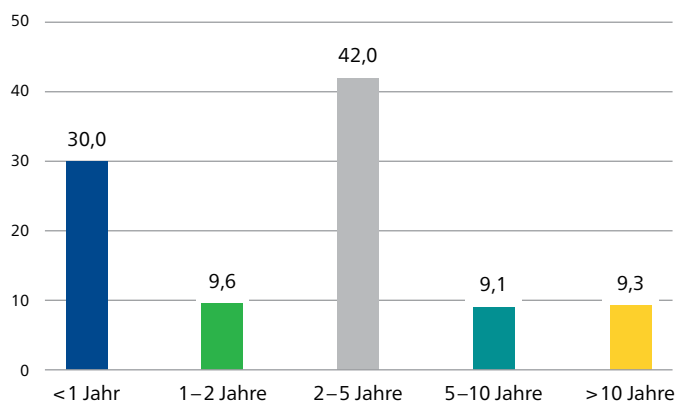
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2023 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 126.532, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden. Zum Stichtag bestanden zusätzlich Bankdarlehen in Höhe von TEUR 50.000 gemäß § 199 KAGB.

⁴ Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen. Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.

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	1.111,6	0,03
CHF	568,1	0,02
GBP	1.107,1	0,03
JPY	1.582,1	0,04
KRW	1.360,0	0,04
MXN	– 1.682,8	– 0,05
PLN	165,2	0,00
SEK	768,9	0,02
SGD	727,1	0,02
USD	4.791,5	0,13



1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle 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 Währungstest 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 Ankaufrisikoprüfungen 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 UniImmo: Global intensiv überwacht und gesteuert. 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. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau sowie der Energiekrise. Auswirkungen aus dem Corona-Infektionsgeschehen sind zwischenzeitlich zu vernachlässigen. Risiken aus schwindender Kaufkraft und anziehenden Zinsen sowie gestiegenen Energiepreisen bestimmen das Marktumfeld.

Krisensituationen

Der kriegsrische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen ist weiterhin ein bestimmendes Thema. Weiterhin werden derzeit jedoch keine unmittelbaren nachteiligen Effekte für die Immobilienfonds erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell gehen wir weiter davon aus, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Mit dem Mieterbestand sind ebenfalls keine nennenswerten Ertragspositionen verbunden, die z. B. infolge von Sanktionen gegen russische Banken oder Unternehmen einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und damit verbundene ansteigende Zinsen sowie die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Es ist davon auszugehen, dass sich der fortsetzende Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise weiter auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten auswirken wird. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch langfristige Mietverträge und im Vergleich zu anderen

Assetklassen auch in Krisenzeiten durch stabile Cashflows aus. Daher erwartet Union Investment, dass sich die Immobilienfonds auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der stark anziehenden Zinsen und die aktuell daraus zu beobachtenden Effekte auf die Finanzbranche nur schwer abschätzbar.

Auswirkungen der Krisen auf die Arbeit von Union Investment

Union Investment überwacht nach wie vor sehr intensiv die Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert.

Ein Einfluss der oben dargestellten Krisensituationen auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken sieht Union Investment als gegeben. Einerseits belastet das anziehende Zinsumfeld die Finanzierungsseite des Sondervermögens, andererseits ist gegenläufig der zu erwartende Wegfall von Negativzinsen auf der Anlageseite zu betrachten. Die Situation im Bankenumfeld wird nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS genau beobachtet. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation von Union Investment ist inzwischen zu vernachlässigen.

Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern und relevanten Marktteilnehmern. Derzeit stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation.

Das weltweite Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, sehr verhalten. Der Grund hierfür liegt vor allem im Fehlen von (Fremd-)Kapital im Markt sowie in unterschied-

lichen Rendite-Erwartungen der Marktteilnehmer. Der Vermietungsmarkt zeigt sich bisher robust. Der Mietmarkt ist von Mietvertragsverlängerungen geprägt, Neuvermietungen sind derzeit weniger zu finden. Vor dem Hintergrund einer stark eingeschränkten Bautätigkeit ist in einigen Nutzungsarten ein relevantes Mietpreiswachstum zu erkennen. Dieses wird auch getrieben durch inflationsbedingt hohe indexbasierte Mietanpassungen. Das allgemeine Marktgeschehen ist derzeit mehr denn je differenziert zu betrachten.

Büroimmobilien im Top-Immobilien-Segment zeigen stabile bis leicht positive Wertentwicklungen auf, wobei positive Impulse vor allem aus Index-Mieterhöhungen zu verzeichnen sind.

Das **Hotel-Segment** konnte starke Aufholeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im **Logistik-Bereich** hat sich der Investmentmarkt nach einer Zeit der hohen Investmentvolumina marktbedingt beruhigt, Renditen in diesem Bereich entwickeln sich steigend. Positiv wirkt sich hier ein anhaltend starkes Marktmiet-Wachstum aus, sodass in diesem Segment stabile Wertentwicklungen zu verzeichnen waren.

Der Investmentmarkt im **Einzelhandels-Segment** ist weiterhin schwach ausgeprägt. Transaktionen von Shopping-Centern konnten nur in wenigen Fällen verzeichnet werden. Der Mietmarkt im Einzelhandel ist auch nach der Corona-Pandemie und einer kurzen Erholungsphase verhalten zu nennen. Belastend für die Mieter wirkt hier insbesondere das inflationsbedingte Ansteigen der Bewirtschaftungskosten, vor allem der Energiekosten. Die Verkehrswertveränderungen zeigen sich stabil bei Trophy-Immobilien, zum Teil wurden aber negative Verkehrswertänderungen im Einzelhandel festgestellt.

Der **Top-Wohnungssektor** stellt sich vor dem Hintergrund eines aktuell schwachen Transaktionsvolumens sowie einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit weiterhin resilient dar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist steigend, was entsprechend eine positive Mietpreisentwicklung erwarten lässt. Eine Korrektur des Rendite- bzw. Preisniveaus aufgrund der geänderten Zinslandschaft hat sich derzeit noch nicht eindeutig herausgebildet.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen sowie die Entwicklung der Zinslandschaft und des Inflationsgeschehens weltweit bleiben abzuwarten.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Global im Mehrjahresvergleich

	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.527,8	2.267,6	1.994,6	2.063,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	1.456,1	1.420,2	1.261,2	1.242,9
Liquiditätsanlagen	322,8	428,2	872,9	801,1
Sonstige Vermögensgegenstände	644,7	726,6	529,2	557,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.229,5	1.062,3	832,6	938,0
Fondsvermögen (netto)	3.721,9	3.780,3	3.825,2	3.727,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	75,4	76,9	77,8	73,4
Anteilwert (EUR)	49,36	49,15	49,18	50,75
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,90	0,60	0,50	0,80
Tag der Ausschüttung	15.6.2023	15.6.2022	10.6.2021	10.6.2020

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 36–37)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.691.177.862,71	2.419.327.862,54		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	67.937.033,96	67.937.033,96		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	1.750,01	40.502.490,48		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.759.116.646,68	2.527.767.386,98		67,92
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 38–41)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	605.189.106,81	1.290.413.766,63		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	111.723.665,02	165.681.482,19		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	716.912.771,83	1.456.095.248,82		39,12
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 24, 44)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	77.793.241,77	233.696.411,47		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	89.112.673,60		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	77.793.241,77	322.809.085,07		8,67
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 45)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	25.652.916,55	36.622.149,90		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	334.772.227,55	488.197.385,22		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	9.423,72	9.423,72		

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 45)				
4. Anschaffungsnebenkosten		49.147.985,61		
• bei Immobilien	38.753.675,86			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.394.309,75			
(davon in Fremdwährung)	22.150.800,57			
5. Andere		70.687.727,51		
(davon in Fremdwährung)	4.608.337,56			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	387.193.705,95		644.664.671,96	17,32
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			4.951.336.392,83	133,03

B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 25, 45)				
1. Krediten		– 1.008.033.375,42		
(davon in Fremdwährung)	– 763.033.375,42			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		– 174.780,09		
(davon in Fremdwährung)	– 51.486,19			
3. Grundstücksbewirtschaftung		– 45.603.292,40		
(davon in Fremdwährung)	– 40.315.524,75			
4. anderen Gründen		– 11.838.532,86		
(davon in Fremdwährung)	– 2.325.995,29			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 805.726.381,65		– 1.065.649.980,77	– 28,63
II. Rückstellungen (s. Seite 46)			– 163.820.281,88	
(davon in Fremdwährung)	– 127.659.275,05			
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 127.659.275,05		– 163.820.281,88	– 4,40
Summe Schulden I.–II.			– 1.229.470.262,65	– 33,03
C Fondsvermögen (netto)			3.721.866.130,18	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2023.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 31.3.2023 ¹			
Australischer Dollar	AUD 1,6216	Polnischer Zloty	PLN 4,6798
Britisches Pfund	GBP 0,8784	Schwedische Krone	SEK 11,2644
Japanischer Yen	JPY 144,5539	Schweizer Franken	CHF 0,9922
Kanadischer Dollar	CAD 1,4700	Singapur-Dollar	SGD 1,4439
Koreanische Won	KRW 1.414,0367	US-Dollar	USD 1,0863
Mexikanischer Peso	MXN 19,6115		

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 stieg durch drei Ankäufe, den Zukauf eines Erbbaugrundstückes, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum.

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

Bei dem im Bau befindlichen Objekt, das nach Baufortschritt bezahlt wird, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Nähere Angaben zu der Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 38 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 169,2 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die Mindestliquidität, EUR 105,6 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 12,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 „Liquiditätsrisiken“. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 35,8 Mio. und entspricht damit 0,96 % 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 den Bestandsübergängen der Objekte „Holiday Inn Express München Nord“ und „Hampton by Hilton Munich City North“ und der damit einhergehenden Reduzierung der Vorlaufkosten um EUR 116,7 Mio. Dem gegenüber stand die Erhöhung Forderungen aus Devisenkurssicherungsgeschäften um EUR 43,6 Mio.

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 25 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 Sicherheitseinbehalten und Garantieeinbehalten.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 25 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- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3}	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	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							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁸	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises										davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	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	403	1.944	5	—	—	—	55,0 55,0	63.600 63.500	63.550	63.550.000,00	1,71		1	
2	34117	Kassel, Obere Königsstraße 30	G	H/G (86), B, I, K	12/2007	2007	2.593	7.451	7.451	—	■	■					■	—	0,2	2,3	—	—	—	—	—	—	—	1.893	1.826	2.161 2.170	54,0 54,0	40.000 40.800	40.400	40.400.000,00	1,09		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	2.504	6	—	—	—	46,0 46,0	83.800 86.900	85.350	85.350.000,00	2,29		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	6,27	2.042	1.515	329	3.228	10	—	—	—	59,0 59,0	57.400 56.700	57.050	57.050.000,00	1,53		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	—	3,51	6,28	2.011	1.500	325	3.186	10	—	—	—	59,0 59,0	56.200 55.000	55.600	55.600.000,00	1,49		5	
6	90574	Roßtal, Ellwanger Straße, „Buchschwabach Logistik“	G	I (87), B, A	6/2020	2021	149.758	80.750	80.750	—		■						—	0,0	—	6,01	8,15	3.352	2.655	601	5.030	8	—	—	—	48,5 48,8	83.100 84.300	83.700	83.700.000,00	2,25		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	32.784	32.784	—	■	■						41,8	0,8	2,9	—	—	—	—	—	—	—	6.287	6.441	6.357 6.358	49,0 49,0	118.000 121.000	119.500	119.500.000,00	3,21		7	
Niederlande																																						
8	1432 DD	Aalsmeer, Zwitserlandstraat 1, 3, „Stellar Aalsmeer“	G	I (85), B, K	6/2021	2022	34.530	22.964	22.964	—	■	■						—	0,0	—	1,38	4,34	32	1.350	138	1.230	9	—	—	—	49,0 49,0	45.300 45.900	45.600	45.600.000,00	1,23		8	
9	1025 WK	Amsterdam, Elzenhagensingel / G.J. Scheurleerweg, „Urban Villas“	B	■	—	7/2022	—	3.205	—	—	—	■	■	■				—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	—	40.502	40.502.490,48	1,09		9	
10	2651 AD	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	2.425	249	1.697	7	—	—	—	48,0 48,0	76.000 75.900	75.950	75.950.000,00	2,04		10	
11	3542 DB	Utrecht, Kantonnaleweg 1, „Stellar Utrecht“	G	I (86), B, K	1/2022	2023	36.210	23.230	23.230	—	■						■	—	0,0	—	1,16	3,92	44	1.112	124	1.028	8	—	—	—	50,0 50,0	37.200 38.000	37.600	37.599.999,83	1,01		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	—	■	■					■	48,6	0,0	12,5	3,03	6,97	1.936	1.096	265	1.700	6	2.154	2.119	2.119 2.119	53,0 53,0	43.488 45.537	44.513	44.512.750,46	1,20		12	
13		London EC2, 1 Coleman Street, „One Coleman Street“	G	B (99), K	3/2005	2006	2.898	16.649	16.649	—	■	■	■				■	52,8	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,0 54,0	193.534 194.672	194.103	194.102.914,39	5,22		13
Mexiko																																						
14	06500	Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Av. Paseo de la Reforma No. 265, „Reforma 265“	G	B (89), H/G, A, I, K	9/2006	1995/ 1996	3.470	28.292	28.292	—	■	■					■	54,0	27,4	2,8	0,87	0,88	430	438	66	0	0	6.563	5.570	7.904 7.525	43,0 33,0	89.202 88.005	88.604	88.603.516,52	2,38		14	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes			Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ³	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	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								Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5 6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5 6}	Gutachter- liche Bewer- tungsmitie in TEUR ⁶	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2										Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %														
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																								
Polen																																								
15	02 – 672	Warschau, Domaniewska 39 a, „Horizon Plaza“	G		B (78), K, H/G, I, A	4/2010	2009	12.176	37.277	37.277	—	■	■	■					—	19,8	1,6	1,64	1,58	41	1.600	—	—	—	4.568	3.815	5.401 5.170	57,0 57,0	65.100 62.600	63.850	63.850.000,00	1,72		15		
Schweiz																																								
16	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60 b, „West-Park“	G		B (81), H/G, K, I, A	5/2009	2002	13.803	27.122	27.122	—		■					■	45,5	2,7	4,45	2,77	881	3.568	294	—	—	8.286	8.508	9.430 9.681	49,0 49,0	220.722 218.706	219.714	219.713.767,39	5,90		16			
Singapur																																								
17	238 – 466	Singapur, 103 Penang Road, „Vision Crest Commercial“	G		B (96), H/G, K	8/2007	1885/ 2008	13.646	14.371	14.371	—	■	■		48,60			■	—	6,7	2,2	—	—	—	—	—	—	—	8.210	8.999	10.760 10.623	54,0 54,0	220.929 219.544	220.237	220.236.858,51	5,92		17		
Südkorea																																								
18	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	—	5,22	7,08	3.576	1.644	512	4.484	—	—	—	—	44,0 44,5	73.789 72.488	73.138	73.138.130,01	1,97		18		
USA																																								
19	75201	Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	G		B (90), K, H/G, A	8/2016	2008	11.680	41.888	41.888	—	■	■		93,56			■	41,2	0,6	2,3	4,39	2,08	60	4.334	499	1.474	4	15.769	12.768	20.285 18.015	55,0 55,0	238.424 253.153	245.788	245.788.456,23	6,60		19		
20	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	—	■	■					■	49,4	0,5	6,4	3,29	2,32	31	3.258	366	1.347	5	8.627	7.758	13.176 8.070	62,0 62,0	142.686 144.527	143.607	143.606.738,47	3,86		20		
21	20171	Herndon (Virginia), 2200 Ferdinand Porsche Drive, „Woodland Pointe“	G		B	6/2008	2007	27.397	17.163	17.163	—	■	■					■	38,7	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,0 45,0	69.686 73.092	71.389	71.389.119,03	1,92		21		
22	94025	Menlo Park (Kalifornien), 4085 Campbell Avenue	G		B	8/2015	2013	11.485	5.478	5.478	—	■	■					■	38,7	0,0	1,3	1,66	2,91	26	1.636	192	391	4	3.782	3.091	4.071 4.197	50,0 50,0	74.013 73.737	73.875	73.874.620,27	1,98		22		
23	10006	New York City (New York), 133 Greenwich Street, „Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“	G		H	12/2016 1/2023	2016	577	13.792	13.792	—	■	■					■	79,1	0,0	—	6,58	3,34	549	6.029	727	2.505	4	—	—	—	—	53,0 53,0	119.672 120.593	120.133	120.132.560,06	3,23		23	
24	10014	New York City (New York), 412 West 14th Street	Gg		H/G	3/2018	1900/ 2018	1.439	1.601	1.601	—	■	■		22,13				58,9	0,0	—	2,24	2,80	45	2.191	247	1.095	5	—	—	—	—	57,0 47,0	66.924 68.950	67.937	67.937.033,96	1,83		24	
25	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	—	■	■					■	62,8	0,0	—	2,93	2,21	11	2.923	327	1.577	6	—	—	—	—	55,0 55,0	97.579 101.261	99.420	99.420.049,71	2,66		25	
26	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	—	■	■					■	57,1	0,0	—	6,43	5,82	3.212	3.214	675	4.346	7	—	—	—	—	56,0 57,0	93.897 99.420	96.658	96.658.381,66	2,59		26	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																												2.527.767.386,98		67,92										

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ³	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	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								Mieteträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5 6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5 6}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁶	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.										
							gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR			in %									
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																
Australien																																																
38	„UIR Australia II Fund MIT“, Melbourne Sydney NSW, 155 Clarence Street	MeB G		B (94), H/G, K	8/2015 9/2015	1938/ 2015	1.480	12.501	12.501	—	■	■		100,00	99.257.442,13	AUD 62.000.000,00	■	—	29,5	3,5	0,89 4,42	0,72 4,09	91 4.241	797 —	43 74	230 1.035	4 4	3.719	6.184	8.373 8.371	52,0 52,0	148.002 144.302	146.152	106.786.362,22	2,87	V	38											
39	„UIR Australia II Pty. Ltd.“, Melbourne	MeB			8/2015									100,00	172.786,03			—		—	—	—	—	—	—	—	5						166.958,56	0,00	I	39												
Finnland																																																
40	„Atlas ResiTower HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, Vuotie 47, „Atlas“	MeB B	■	—	9/2021 10/2021	—	3.668	—	—	—		■		100,00	65.658.219,61			—	—	—	1,12 0,26	1,12 0,40	78 263	1.047 —	112 26	983 224	9 9	—	—	—	—	—	45.225	66.675.293,84	1,79		40											
41	„As. Oy Helsingin Atlas“, Helsinki	MeB			10/2021									100,00	53.303.303,33			—			0,12	0,83	—	118	13	104	9						—	—	I, VI	41												
Großbritannien																																																
42	„Hotel Stansted Limited“, London Stansted CM24 1PP, Waltham Close, Stansted Airport, „Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“	MeB G		H	8/2005 8/2005	2004	18.150	27.095	27.095	—	■	■		100,00	25.433.764,23	GBP 24.000.000,00		—	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51,0 51,0	57.377 57.719	57.548	31.389.096,48	0,84		42									
Mexiko																																																
43	„UIR Polanco S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Miguel Hidalgo, Col. Polanco V Seccion, Avenida Ejército Nacional 350, „Dos Patios“	MeB G		B (93), H/G, K, I, A	1/2016 5/2016	2012	7.703	29.843	29.843	—	■	■		100,00	56.261.051,74	USD 55.225.000,00	■	—	—	32,3	3,3	1,13 6,96	0,96 11,34	31 —	1.101 6.964	128 723	359 2.163	4 4	5.361	4.876	7.907 7.514	59,0 59,0	104.943 107.705	106.324	62.413.225,28	1,68	VII	43										
44	„UIR MU III S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Calle Montes Urales No. 505, „Montes Urales III“	MeB G		B (98), I, K, A	5/2007 4/2006	1998	3.048	11.568	11.568	—	■	■		99,99	4.167.484,52	USD 15.500.000,00	■	—	—	46,2	3,5	—	—	—	—	—	—	—	1.147	1.279	2.950 2.930	35,0 35,0	30.747 31.483	31.115	22.820.225,44	0,61		44										
45	„Fideicomiso Empresarial Dt. Bank México, S.A. Torre Mayor“, Mexiko-Stadt 06500 Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB G			4/2005									30,00	–25.090.150,77		■	—			—	—	—	—	—	—	—	—							49.172.393,22	1,32		45										
				B (94), H/G, A	4/2005	2003	6.377	78.363	78.363	—	■	■						45,2	21,9	5,4	—	—	—	—	—	—	—	20.190	20.675	24.550 24.858	50,0 50,0	278.008 291.816	284.912															
46	„Fideicomiso Torre Mayor Terreno (Land Trust)“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma No. 505, „Torre Mayor“	MiB			4/2005									30,00	50.879.820,02			—			—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	50,0 50,0	41.241 35.533	38.387	7.931.192,40	0,21	I, VIII	46										
47	„Desarrollo Rio Elba Fideicomiso F / 290“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Cuauhtémoc, Rio Elba 47, „Reforma 489“	MiB G		B (61), K (25), H/G	12/2007 12/2007	2009	1.938	7.770	7.770	—	■	■		30,00	402.110,99			—	0,0	5,0	—	—	—	—	—	—	—	—	3.168	3.110	3.446 3.562	36,0 36,0	38.663 41.149	39.906	5.076.628,31	0,14		47										

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ³	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	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								Mieteträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁶	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.										
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2										Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																	
Polen																																																	
48	40–28	„3 Stawy Sp. z o.o.“, Warschau Kattowitz, ul. Pulaskiego 60, „3 Stawy“	MeB G	H/G (95), F, A, B	5/2014 9/2008	1999	84.943	38.567	38.567	—		■		100,00	27.768.463,76	EUR 20.125.000,00		—	—	3,4	3,9	—	—	—	—	—	—	—	3.745	3.523	4.791 4.678	36,0 36,0	46.300 42.500	44.400	27.979.713,20	0,75		48											
Schweden																																																	
49	111 20	„UIR SthlmHUB AB“, Lidingö Stockholm, Vasagatan 12, „Stockholm Hub“	MeB G	B (95), H/G, I	3/2017 6/2017	1967/ 2016	947	5.894	5.894	—		■	■	100,00	30.272.607,23		■	— 39,9	13,6	7,1	1,34 —	0,18 —	49 —	1.292 —	90 —	573 —	5 —	2.260	2.048	3.661 3.653	49,0 59,0	66.759 70.399	68.579	41.159.986,01	1,11		49												
Singapur																																																	
50	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	35.148.864,15	JPY 4.223.550.000,00		—	0,0	2,3	—	—	—	—	—	—	—	2.747	2.822	3.120 3.100	45,0 45,0	59.493 61.292	60.393	34.970.795,18	0,94		50												
51		„Glass City Pte. Ltd.“, Singapur	MeB		2/2008									100,00	–19.163,22			—			—	—	—	—	—	—							6.782,42	0,00	I	51													
Türkei																																																	
52	33140	„Forum Mersin Gayrimenkul Yatirim A.Ş.“, Istanbul Mersin, Forum Mersin Alisveris Merkezi Güvenerler Mahallesi 20, Caddesi No. 1, „Forum Mersin“	MeB G	H/G (93), F, A, I, B	4/2006 4/2006	2006/ 2007	66.145	73.156	73.156	—	■	■		100,00	13.055.792,79	EUR 19.741.009,92		—	—	3,9	1,2	0,72 —	0,47 —	—	716 —	—	—	—	14.009	19.522	18.978 18.748	44,8 44,8	175.000 175.000	175.000	166.016.801,83	4,46		52											
USA																																																	
53	30309	„UIR 10th Street LLC“, Seattle (Washington) Atlanta (Georgia), 10 10th Street NW, „Ten 10th Street“	MeB G	B (88), K, H/G, A	7/2016 8/2016	2001	11.634	39.272	39.272	—	■	■		100,00	76.752.930,76	USD 70.735.000,00	■	— 45,1	15,7	3,2	1,76 1,72	1,17 2,22	60 1.715	1.697 —	199 179	596 572	4 3	12.016	11.444	15.512 15.823	48,0 48,0	145.448 143.607	144.527	78.439.755,87	2,11		53												
54	02114	„1 Lovejoy Wharf Boston Realty, LLC“, Seattle (Washington) 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	58.171.730,48	USD 70.500.000,00	■	— —	0,0	—	2,12 1,61	1,41 1,53	61 1.615	2.055 —	244 169	594 484	4 3	—	—	— —	52,0 52,0	165.700 168.462	167.081	107.237.655,34	2,88		54												
55	29403	„560 King Street LLC“, Seattle (Washington) 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	62.990.464,50		■	— 45,1	0,0	—	1,31 1,17	1,08 1,76	—	1.306 1.175	140 109	745 699	6 6	—	—	— —	52,0 52,0	112.308 113.228	112.768	67.972.042,62	1,83		55												
56	33304	„421 NE 6th Street LLC“, Seattle (Washington) Fort Lauderdale (Florida), 421 NE 6th Street, „EON Flagler Village“	MeB Gg	W (99), H/G	11/2021 12/2021	2019	6.900	18.867	1.286	17.581				100,00	39.010.922,10	USD 48.750.000,00		47,6	5,9	0,6	1,01 0,85	1,03 1,66	72 —	936 847	100 107	878 740	9 9	6.064	5.997	6.680 6.392	66,8 66,0	96.658 91.871	94.265	51.826.221,39	1,39		56												
57	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	34.742.118,13			— 44,6	0,0	5,9	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	2.313	2.631	4.550 3.572	39,0 39,0	59.928 67.293	63.610	—	—	IX	57												

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² ³	Nutzfläche in m²			Aus- stat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	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}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁶	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	in EUR										in %																
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																						
USA																																						
58	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	10.332.796,11			— 46,1	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	IX	58		
59	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	14.960.205,43			— 24,6	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	X	59		
60	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	20.748.097,51			— —	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	IX	60		
61		„CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016										49,00	1.600.986,81			—			3,03	1,71	1.361	1.671	338	1.074	4					49.543.451,09	1,33	I	61		
62		„T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016										49,00	14.754.197,34			—			—	—	—	—	—	—	—					—	—	I, IX	62		
63		„T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware)	MiB		9/2016										49,00	14.806.471,29			—			—	—	—	—	—	—	—					—	—	I, IX	63		
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																												1.456.095.248,82				39,12						
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																												3.983.862.635,80				107,04						

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 Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „Torre Oriente LP GmbH“, Hamburg (0,001000000000 %) (siehe Lfd. Nr. 33).

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

IV Indirekte Beteiligung über „Torre Oriente GmbH & Co. KG“, Hamburg (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 32).

V Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg (0,009999 %) (siehe Lfd. Nr. 34).

VI Indirekte Beteiligung über „Atlas ResiTower HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 40).

VII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Global V GmbH“, Hamburg (0,000000549 %) (siehe Lfd. Nr. 34).

VIII Grundstück zu Lfd. Nr. 45.

IX Indirekte Beteiligung über „CPF Union Joint Venture LLC“, Wilmington (Delaware) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 61).

X Indirekte Beteiligung über „T-C 1608 General Partner LLC“, Wilmington (Delaware) (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 62) und „T-C 1608 Limited Partner LLC“, Wilmington (Delaware) (99,00 %) (siehe Lfd. Nr. 63).

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–II)
Ankäufe / Gründungen							
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
4	München, „Hampton by Hilton Munich City North“	Hotel	4/2022	10.255	56,7		
5	München, „Holiday Inn Express München Nord“	Hotel	4/2022	9.557	55,9		
9	Amsterdam, „Urban Villas“	Wohnen	7/2022	—	40,5		I
23	New York City (New York), „Motel One New York Downtown Manhattan / World Trade Center“	Hotel	1/2023	240	5,8		II
Verkäufe / Auflösungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe / Auflösungen statt.							

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Im Bau befindliches Objekt / Projekt.

II Arrondierung: Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages für eine kleine Teilfläche.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.983.862.635,80	107,04

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 31.3.2023)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				233.696.411,47	6,28
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1 2 3} (ISIN: DE0007196149)	—	2.934,4	2.101,7	89.112.673,60	2,39
Zwischensumme				322.809.085,07	8,67

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2023 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)	25.652.916,55		36.622.149,90	0,98
davon Betriebskostenvorlagen		27.329.170,73		
davon Mietforderungen		5.678.390,49		
davon Forderungen an Fremdverwalter		902.977,09		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	334.772.227,55		488.197.385,22	13,12
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	9.423,72		9.423,72	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten			49.147.985,61	1,32
• bei Immobilien		38.753.675,86		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	22.150.800,57	10.394.309,75		
5. Andere			70.687.727,51	1,90
(davon in Fremdwährung)	4.608.337,56			
davon Ankaufsvorlaufkosten		1.416.077,46		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		451,05		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		10.659.759,43		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.575.232,48		
davon aus Sicherungsgeschäften		52.039.561,78		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-1.008.033.375,42	-27,08
(davon in Fremdwährung)	-763.033.375,42			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		-50.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-174.780,09	0,00
(davon in Fremdwährung)	-51.486,19			
davon für Ankäufe		-163.642,14		
davon Sicherheitseinbehalte		-11.137,95		
3. Grundstücksbewirtschaftung			-45.603.292,40	-1,23
(davon in Fremdwährung)	-40.315.524,75			
davon Vorauszahlungen der Mieter		-7.350.958,31		
davon aus Barkautionen		-10.061.884,80		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-26.465.057,94		
4. anderen Gründen			-11.838.532,86	-0,32
(davon in Fremdwährung)	-2.325.995,29			
davon aus Sicherungsgeschäften		-4.045.730,92		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-1.328.620,47		
davon aus Anteilumsatz		-1.038.363,28		
davon sonstige Verbindlichkeiten		-4.507.916,19		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			– 163.820.281,88	–4,40
(davon in Fremdwährung)	– 127.659.275,05			
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		– 147.136.908,76		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		– 3.357.394,16		
davon für Instandhaltungen		– 3.996.851,74		
davon Verkaufskosten		– 381.674,33		
davon für externe Verwalter		– 6.104.970,77		
davon Prozesskosten		– 741.700,92		
davon sonstige Rückstellungen		– 350.848,18		
Zwischensumme			– 584.805.590,69	– 15,71
Fondsvermögen (netto)			3.721.866.130,18	100,00
Anteilwert (EUR)				49,36
Umlaufende Anteile (Stück)				75.402.329



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	217.500.000,00	139.586.732,62	133.763.659,52	5.823.073,10
CHF	198.000.000,00	202.632.246,09	201.298.270,83	1.333.975,26
GBP	155.500.000,00	176.277.077,71	175.831.326,33	445.751,38
JPY	9.075.000.000,00	65.682.040,59	63.671.362,34	2.010.678,25
SEK	461.000.000,00	41.754.871,14	40.904.119,42	850.751,72
SGD	1.170.600.000,00	1.100.525.166,41	1.066.874.973,57	33.650.192,84
USD	320.000.000,00	222.029.158,12	221.051.838,30	977.319,82
Sicherungsgeschäfte gesamt		1.948.487.292,68	1.903.395.550,31	45.091.742,37

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	15.559.055,60	182.510.745,84
Non-Deliverable Forwards	1.095.110,32	1.885.524,40
Summe	16.654.165,92	184.396.270,24

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	59.500.000,00	1.144.562,84	-378.012,57	1.522.575,41
CHF	-1.000.000,00	574,31	-4.375,74	4.950,05
GBP	98.000.000,00	4.145.903,26	329.239,44	3.816.663,82
JPY	11.620.000.000,00	6.725.712,26	3.119.099,15	3.606.613,11
KRW	58.100.000.000,00	1.095.110,32	-849.313,59	1.944.423,91
SEK	621.500.000,00	2.513.506,44	313.073,04	2.200.433,40
USD	-61.000.000,00	1.028.796,49	-476.655,28	1.505.451,77
Summe		16.654.165,92	2.053.054,45	14.601.111,47

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	163.500.000,00	-4.663.481,25	-6.887.057,86	2.223.576,61
CHF	238.000.000,00	-13.895.921,11	-7.768.597,13	-6.127.323,98
GBP	107.500.000,00	-3.356.386,69	-2.616.610,01	-739.776,68
JPY	-3.975.000.000,00	-970.246,51	—	-970.246,51
KRW	232.400.000.000,00	-1.885.524,40	-1.430.860,43	-454.663,97
SGD	404.500.000,00	-23.763.267,56	-9.874.745,56	-13.888.522,00
USD	1.196.600.000,00	-135.861.442,72	-44.629.722,80	-91.231.719,92
Summe		-184.396.270,24	-73.207.593,79	-111.188.676,45

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2022 bis 31.3.2023

	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)	236.174,39		1.527.739,12	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	230.405,19		230.495,75	
7. Erträge aus Investmentanteilen			168.137,12	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	21.660.564,77		28.601.627,98	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	85.543.050,93		117.782.990,45	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	24.861.870,75		36.289.960,87	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	—		866.666,49	
Summe der Erträge			185.467.617,78	
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–49.777.027,31	
a) Betriebskosten		–11.582.615,40		
(davon in Fremdwährung)	–10.620.610,74			
b) Instandhaltungskosten		–10.487.869,24		
(davon in Fremdwährung)	–8.432.858,58			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		–4.429.705,06		
(davon in Fremdwährung)	–1.721.868,38			
d) Sonstige Kosten		–23.276.837,61		
(davon in Fremdwährung)	–21.460.514,55			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–978.169,81		–978.169,81	
3. Inländische Steuern			–197.836,42	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–8.892.920,03		–9.313.930,32	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–24.067.643,09		–27.215.287,04	

	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Aufwendungen				
6. Verwaltungsvergütung			-38.378.770,85	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen			-2.165.421,29	
davon Kosten externe Bewerter		-1.477.078,66		
(davon in Fremdwährung)	-25.058,57			
Summe der Aufwendungen				-128.026.443,04
III. Ordentlicher Nettoertrag				57.441.174,74
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.927,60		
(davon in Fremdwährung)	3.258,07			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		16.654.165,92		
(davon in Fremdwährung)	16.654.165,92			
Zwischensumme			16.665.093,52	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		-3.955.599,47		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
davon aus sonstigen Liquiditätsanlagen		-3.955.599,47		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		-184.396.270,24		
(davon in Fremdwährung)	-184.396.270,24			
Zwischensumme			-188.351.869,71	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-171.686.776,19
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				1.600.090,65
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-112.645.510,80
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		244.715.202,03		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-59.899.794,36		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				184.815.407,67
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				72.169.896,87

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,5 Mio. aufgrund wiedereingeführter Habenverzinsung.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von TEUR 168 handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 28,6 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 22,2 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften sowie EUR 3,2 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 45,8 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 13,1 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 8,3 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz, EUR 8,2 Mio. auf ein Objekt in Singapur, EUR 6,7 Mio. auf Objekte in Mexiko, EUR 4,5 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 3,9 Mio. auf Objekte in den Niederlanden und EUR 3,4 Mio. auf ein Objekt in Südkorea.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 11,6 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 10,5 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 4,4 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Nr. 6 BAB in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 23,3 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 19,6 Mio. sowie Beratungskosten in Höhe von EUR 3,1 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 33,7 Mio. blieb mit 0,900 % 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 4,7 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 11,4 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 40,0 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 1,06 %.

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 Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 4,0 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufrkursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 16,7 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 184,4 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 9,9 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 118,3 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Global ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –39,5 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 1,6 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber 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	89.457.227,94	1,19
1. Vortrag aus dem Vorjahr	34.360.634,42	0,46
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 112.645.510,80	– 1,49
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	167.742.104,32	2,22
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	– 21.595.132,17	– 0,29
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	– 7.354.408,73	– 0,10
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	– 14.240.723,44	– 0,19
Gesamtausschüttung am 15.6.2023	67.862.095,77	0,90

Bis zum 30.6.2023 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 1.4.2022 bis 31.3.2023

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		3.780.288.236,78
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-46.149.965,45 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		-74.609.193,39
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	62.391.674,78	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-137.000.868,17	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-1.600.090,65 317.007,39	-1.283.083,26
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-6.597.283,78 -1.952.477,59	-8.549.761,37
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ • davon nicht realisierte Verluste ⁷	244.715.202,03 -59.899.794,36	72.169.896,87
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		3.721.866.130,18

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

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

ausgleich“ 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 49 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 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 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 2023

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland plc	161.418.664,75
BNP Paribas S.A.	191.325.590,89
Crédit Agricole Corporate & Investment	34.561.176,74
Deutsche Bank AG	426.704.491,77
DZ BANK AG	314.990.033,14
Goldman Sachs International	42.815.133,14
J.P. Morgan Securities plc	74.371.702,35
Landesbank Baden-Württemberg	210.312.442,95
Merrill Lynch International Bank Ltd.	114.268.043,33
Morgan Stanley & Co. International	154.264.665,03
NatWest Markets N.V.	19.669.672,44
SEB AG	41.209.727,18
Société Générale	201.035.440,31

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	49.871.338,10
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)	49,36
Umlaufende Anteile (Stück)	75.402.329

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	1,06 %
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	0,12 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.685.600,46
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	9,95 %
• davon für die Verwahrstelle	37,07 %
• davon für Dritte	52,98 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• 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	11.370.955,29

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

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

Folgende wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen wurden insbesondere vorgenommen:

Für Änderungen der Anlagebedingungen im Hinblick auf Kosten in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie für Änderungen der Anlagegrundsätze gelten neue Bekanntmachungspflichten bzw. Modalitäten. Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze ist es nicht mehr erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobiliensondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten. Über Änderungen der Kosten und der wesentlichen Anlegerrechte, die anlegerbenachteiligend sind, sowie über Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren. Die Bekanntmachungsfrist im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze wurde von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt.

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

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

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

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

Des Weiteren entfällt die Pflicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Anleger über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren.

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	179,20 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	125,36 %

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

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 2a 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**

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. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ Ja

☒ Nein

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 9,74% an nachhaltigen Investitionen

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Erreichung der ökologischen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

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

SI-Check

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

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

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

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

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

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

Berichtszeitraum	01.04.2022 bis 31.03.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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

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

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

Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement konnte somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Maßnahmen waren beispielsweise eine Installation von außenliegendem Sonnenschutz, Bezug von Ökostrom oder die Installation von neuer Gebäudetechnik. 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 wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und

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

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

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

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

Berichtszeitraum		01.04.2022 bis 31.03.2023
Nachhaltigkeitsindikator		
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene		2,63
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m ² /Jahr		56,93

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

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

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Fonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Fonds befinden, prüfte und dokumentierte die Gesellschaft, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauprojekten, die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen.

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.

Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

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

Aufgrund ihrer Investition in Taxonomie-konforme 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.

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.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl von Immobilien wurden gleichsam bei den Taxonomie-konformen 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 Taxonomie-konformen 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.

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

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

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



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

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

Seit dem 01.07.2022 wurden im Rahmen der Anlagestrategie im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 01.07.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der

Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in 8 Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 5 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: 01.04.2022 bis 31.03.2023

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Dallas (Texas), 2000 McKinney Avenue	Immobilien	6,86%	USA
Konstanz, "LAGO"	Immobilien	6,36%	Deutschland
Singapur, "Vision Crest Commercial (VCC)"	Immobilien	5,84%	Singapur
Zürich, "West-Park"	Immobilien	5,49%	Schweiz
London, "One Coleman Street"	Immobilien	5,23%	Großbritannien
Mersin/Yenisehir, "Forum Mersin"	Immobilien	4,30%	Türkei
Denver, "The Triangle"	Immobilien	4,02%	USA
New York, "Courtyard WTC"	Immobilien	3,23%	USA
Stuttgart-Vaihingen, "STEP 6"	Immobilien	3,19%	Deutschland
Boston, "1 Lovejoy Wharf"	Immobilien	2,99%	USA
Sydney NSW, 155 Clarence Street	Immobilien	2,88%	Australien
Portland, "The Porter Hotel"	Immobilien	2,81%	USA
Washington, "Thompson Hotel Washington DC"	Immobilien	2,76%	USA
Atlanta, "10 10th"	Immobilien	2,48%	USA
Mexiko-Stadt, "Reforma 265"	Immobilien	2,48%	Mexiko

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 beitrugen („#1 Ausgerichtet auf ökologische oder 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.

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

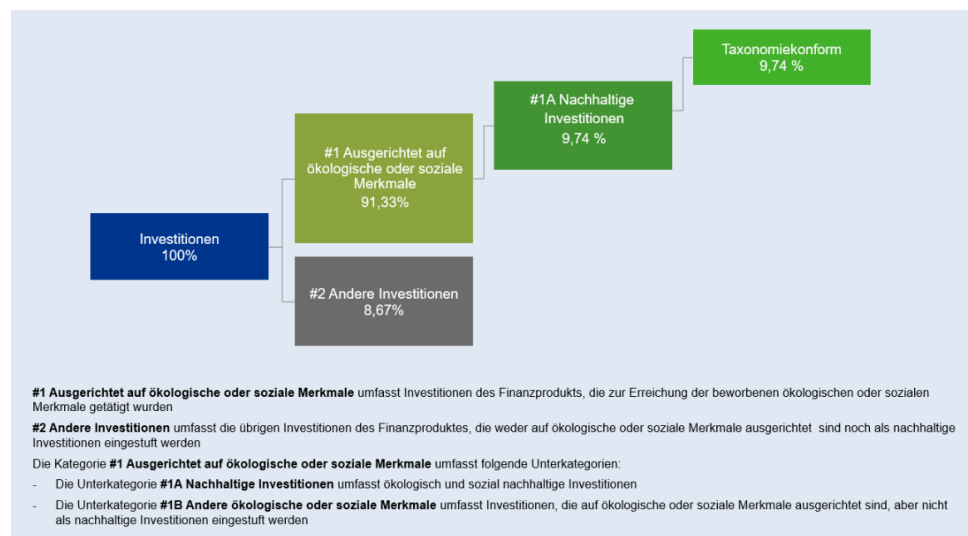
Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

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

Die Kategorie „#2 Andere Investitionen“ 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 keinen sonstigen Umwelt- und/ oder Sozialziele im Bereich der Nachhaltigen Investitionen getätigt.

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



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	91,33%
Finanzsektor	2,39%
Liquidität/ Kasse	6,28%

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

Bei den Prozentsätzen der 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?

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

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

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

Diese nachhaltigen Investitionen erfüllten die Anforderungen an die in der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung spezifizierten Kriterien und vermieden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel.

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

Ja:

In fossiles Gas

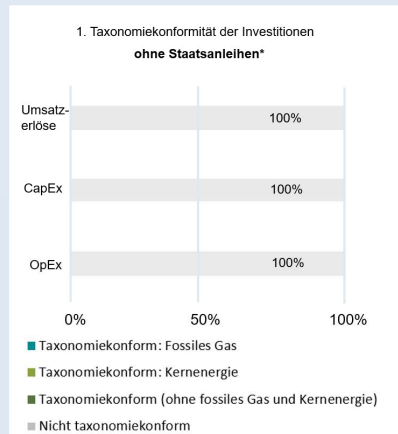
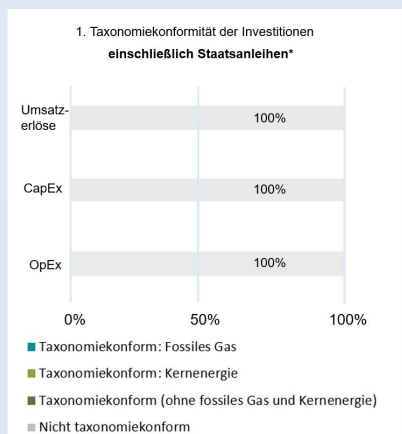
In Kernenergie

☒ Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

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.

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 9,74% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel vorgenommen, welche nicht mit der EU-Taxonomie im Einklang standen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden im Berichtszeitraum keine sozial nachhaltigen Investitionen vorgenommen



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

Für den Fonds wurden Vermögensgegenstände zu Investitions- und Absicherungszwecken erworben, die nicht zu ökologischen oder sozialen Merkmalen beitrugen. Dies waren zum Beispiel Derivate, Investitionen, für die keine ausreichenden Daten zu ökologischen oder sozialen Merkmalen vorlagen oder Barmittel, die zu Liquiditätszwecken gehalten wurden.

Beim Erwerb dieser Vermögensgegenstände wurde kein ökologischer und/oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.



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

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

wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 31.03.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 2,63. 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. 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 8 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte beispielsweise die Erstellung von energetischen Modernisierungsfahrplänen, die Erneuerung von Kühlanlagen oder die Installation von LED-Leuchtmitteln.

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 5 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 7 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 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 19. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer



III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im 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 Wertpapierfondsspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) kann grundsätzlich auch eine Gewerbesteuerpflicht entstehen, wenn die Grenzen des § 15 InvStG überschritten werden.

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Global handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in 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 NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

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

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

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. 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
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
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

Besteuerung 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 2023 insgesamt maximal EUR 2.126,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.3.2023 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Global betragen EUR 0,0176 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

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

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

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

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

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am Unilmmo: 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 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den Unilmmo: 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 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 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 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 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 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 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %).

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten für das am 31.3.2023 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 134,241 Mio.
(Stand: 31.12.2022)

Verwahrstelle

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
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 (seit 1.7.2022),
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Jens Wilhelm (bis 30.6.2022),
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

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bill,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Koblenz
(seit 1.7.2022)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2022)

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

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(bis 30.6.2022)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(seit 1.7.2022)

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2022)

Jörg Krönert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2022)

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Dipl.-Kaufmann Peter Roßbach,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2022)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn

Dipl.-Oec. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2022)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 19.9.2022)

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

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

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 19.9.2022)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.8.2022)

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.8.2022)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.8.2022)

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

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart

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

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

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2022)

W&P Immobilienberatung GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(seit 1.8.2022)





„Radisson Blu Hotel London Stansted Airport“, Stansted



„Ten 10th Street“, Atlanta



„West Anseong Logistics Center“, Anseong



4085 Campbell Avenue, Menlo Park



„Thompson Hotel Washington DC“, Washington D.C.



„The Triangle Building“, Denver



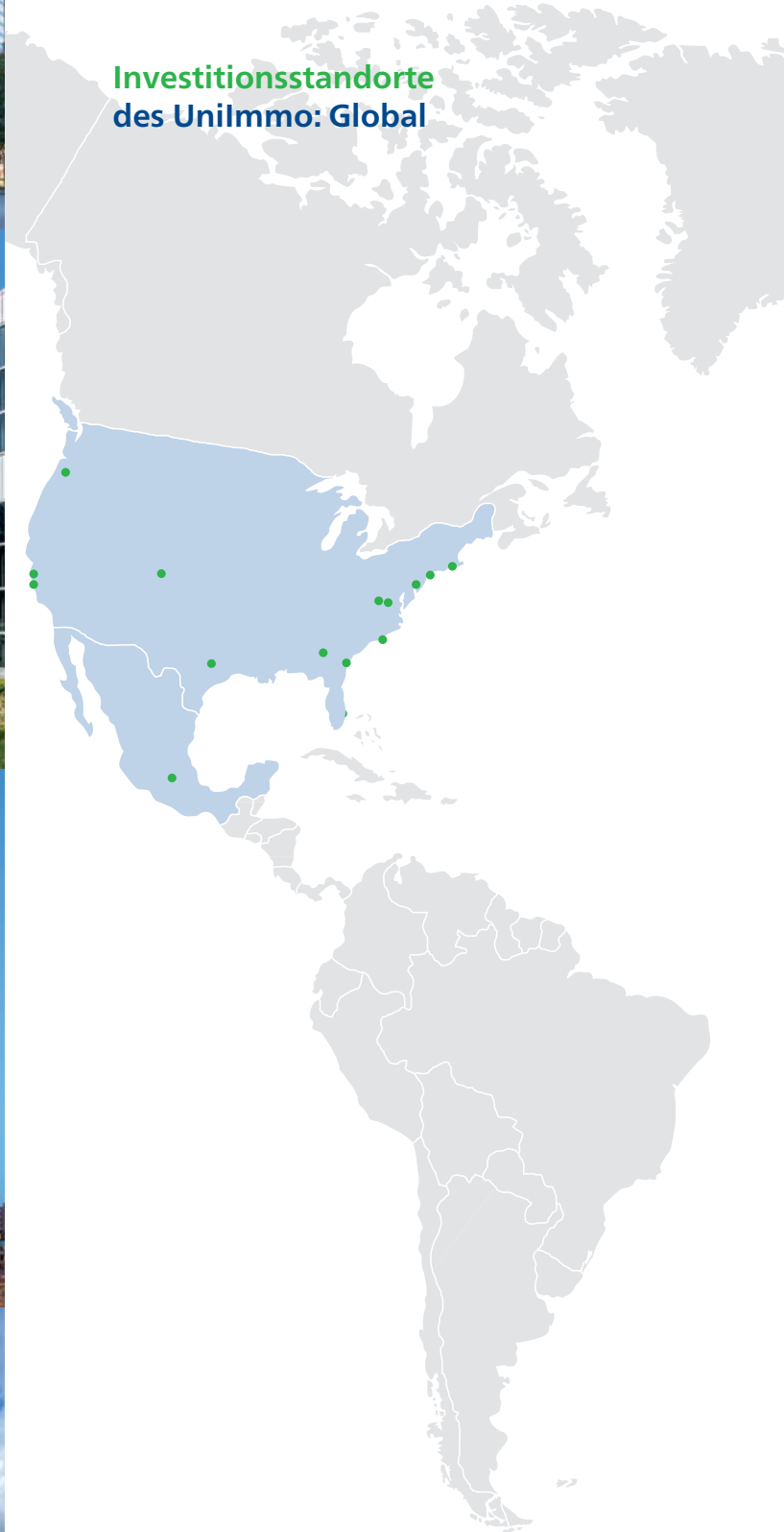
155 Clarence Street, Sydney NSW

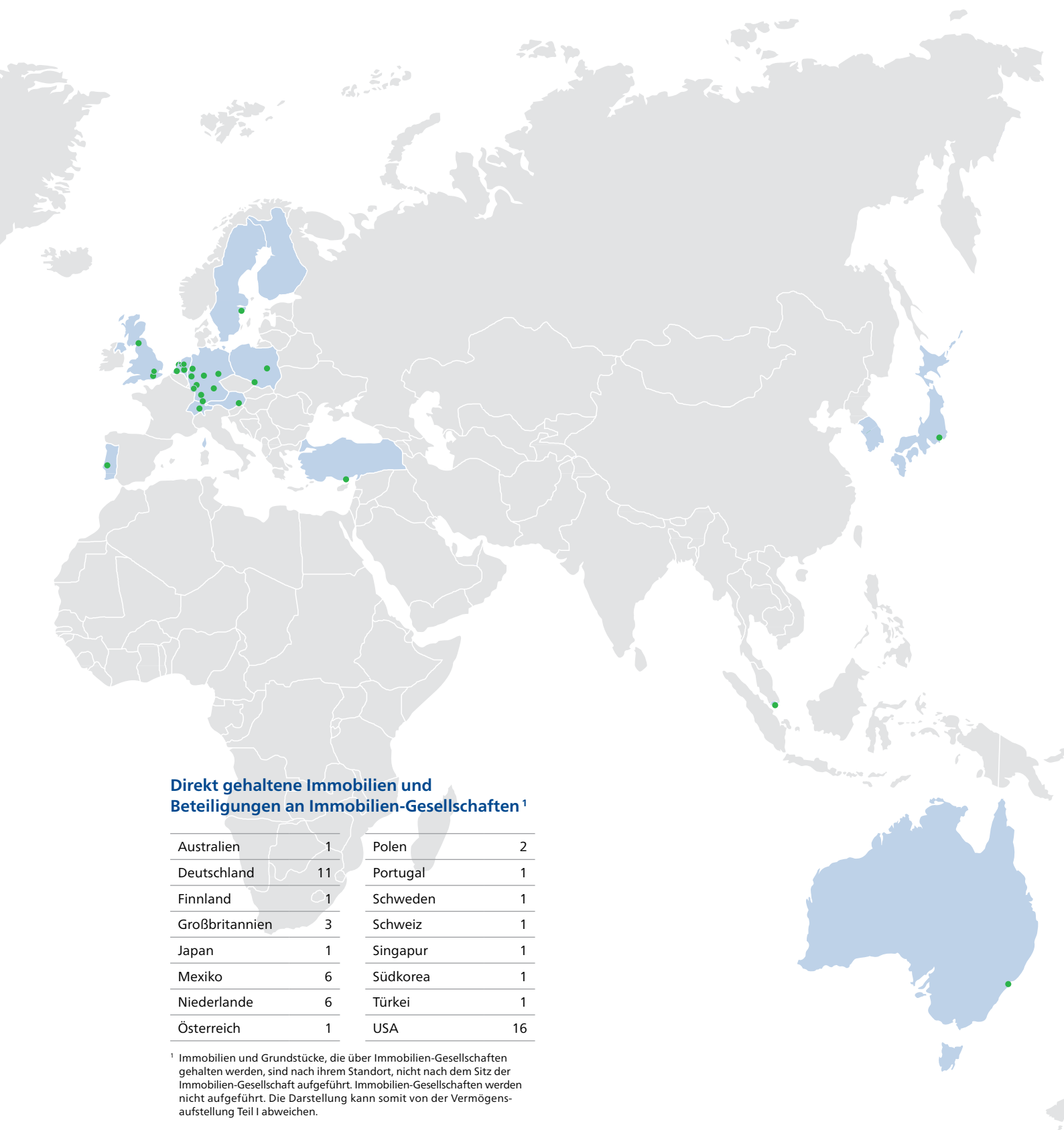


„EON Flagler Village“, Fort Lauderdale

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
des Unilmmo: Global





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

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

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