

# Unimmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31.3.2025



## Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

Kennzahlen zum	31.3.2025		31.3.2024	
Fondsvermögen (netto)	EUR	16.146,3 Mio.	EUR	16.704,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	14.502,6 Mio.	EUR	14.651,1 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	8.996,3 Mio.	EUR	9.208,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR	5.506,3 Mio.	EUR	5.442,3 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		60		63
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		31 <sup>3</sup>		33 <sup>4</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5</sup>	EUR	1.397,7 Mio.	EUR	1.645,2 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.568,0 Mio.	EUR	2.722,5 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.170,3 Mio.	EUR	1.077,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		4,5 %		3,6 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) <sup>6</sup>		93,3 %		96,2 %
Ausgabepreis	EUR	101,07	EUR	101,40
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	96,26	EUR	96,57
<b>Renditekennzahlen <sup>7</sup></b>				
Bruttoertrag <sup>8</sup>		5,1 %		4,7 %
Nettoertrag <sup>8</sup>		3,8 %		3,4 %
Wertveränderungen <sup>8</sup>		-1,0 %		0,6 %
Liquidität		3,6 %		3,5 %
Anlageerfolg <sup>9</sup>		1,7 %		2,6 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>10</sup>		3 <sup>11</sup>		3
Verkäufe <sup>10</sup>		6		1 <sup>12</sup>
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	-503,8 Mio.	EUR	58,73 Mio.
Gesamtkostenquote <sup>13</sup>		0,93 %		0,94 %
Ausschüttungsstichtag		12.6.2025		13.6.2024
Ausschüttung je Anteil	EUR	2,80	EUR	1,90
Anlageerfolg je Anteil	EUR	1,59	EUR	2,46
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>9</sup>		2,3 % p. a.		2,5 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) <sup>14</sup>	EUR	1,1200	EUR	0,7600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) <sup>14</sup>	EUR	0,2800	EUR	0,1900

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

<sup>2</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.

<sup>3</sup> Davon sechs Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die drei Immobilien hält.

<sup>4</sup> Davon sieben Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten und eine Immobilien-Gesellschaft, die zwei Immobilien hält.

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

<sup>6</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

<sup>7</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2024 / 2025 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 14.

<sup>8</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>9</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>10</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 36.

Inklusive Gründungen / Auflösungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>11</sup> Davon ein Ankauf von Minderheitsanteilen durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft sowie ein weiterer Ankauf durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

<sup>12</sup> Anwachsung der Immobilien-Gesellschaft auf die Union Investment Real Estate GmbH.

<sup>13</sup> Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

<sup>14</sup> Einzelheiten ab Seite 70 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

# Jahresbericht<sup>1</sup>

des Unilmmo: Deutschland zum 31. März 2025

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>
<b>II Jahresbericht</b>	<b>7</b>
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	13
1.6 Renditekennzahlen	14
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	16
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	20
1.9 Portfoliostruktur Kredite	21
1.10 Devisenkurssicherung	21
1.11 Risikobericht	21
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	23
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	24
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	24
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	28
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	36
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	37
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	40
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	44
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	45
8 Anhang	47
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	67
<b>III Sonstiges</b>	<b>70</b>
1 Steuerliche Hinweise	70
2 Organe und Abschlussprüfer	77
3 Investitionsstandorte	79

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

Titelfoto: Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10

Foto: Lars Gruber

<sup>1</sup> Zeitraum 1.4.2024 – 31.3.2025

# I Bericht der Geschäftsführung



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

## Anlageerfolg im Zwölf-Monats-Vergleich (in %) <sup>1</sup>

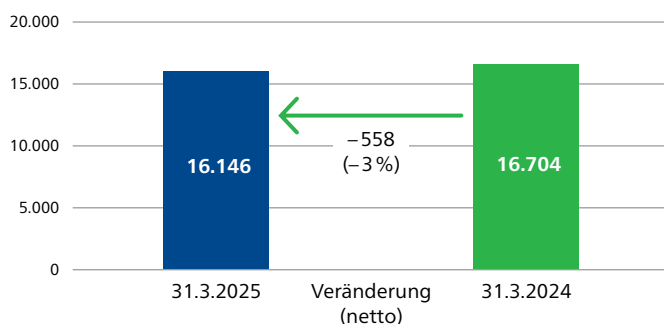
Zeitraum	Anlageerfolg
4 / 2024 – 3 / 2025	1,7
4 / 2023 – 3 / 2024	2,6

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

## Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	2.568,0
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	15,9

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	87
Anzahl Ländermärkte (inkl. Deutschland)	14
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Immobilienmärkte haben sich im Geschäftsjahr 2024 / 2025 in keinem leichten Fahrwasser bewegt. Auslöser der angespannten Situation war jedoch nicht die Immobilie selbst oder eine sinkende Bedeutung der Anlageklasse.

Der höchste Zinsanstieg seit 60 Jahren, ausgelöst durch eine hohe Inflation infolge des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, hat den langjährigen Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt gestoppt. Seitdem haben sich Investment- und Mietmarkt in verschiedene Richtungen entwickelt: Zurückhaltende, verunsicherte Investoren und sinkende Preise stehen einem überwiegend stabilen Mietmarkt und in vielen Segmenten nach wie vor steigenden Spitzenmieten gegenüber.

Dementsprechend ist die Ertragssituation unserer Offenen Immobilienfonds aufgrund der guten Vermietungsquoten und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen grundsätzlich stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung des Unilmmo: Deutschland, die im Juni 2024 für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 ausgekehrt wurde und im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 % gesteigert werden konnte.

Der Unilmmo: Deutschland war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau.

Im Zuge der seit Juni 2024 gesunkenen Zinsen zeigen einige Immobilienmärkte wieder erste Anzeichen einer Erholung und schwenken langsam auf einen neuen Zyklus ein. Die Preiskorrektur bei Gewerbeimmobilien ist in einigen Marktsegmenten abgeschlossen. Das Transaktionsangebot an Qualitätsimmobilien wächst jedoch aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz teilweiser Bodenbildung bei den Renditen erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch einen Angebotsüberhang und verlängerte Transaktionszeiträume. Gleichwohl ist das Transaktionsvolumen in den relevanten Märkten im Jahr 2024 auf niedrigem Niveau gestiegen.

Das Jahr 2025 ist ein herausforderndes Übergangsjahr zum neuen Zyklus, in dem die Effekte des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte durchschlagen und abzarbeiten sind. Denn die positiven Entwicklungen an den Immobilienmärkten kommen erst zeitverzögert in den Portfolios der Offenen Immobilienfonds an. Grundsätzlich erfolgen die Bewertungsanpassungen der externen Sachverständigen

weiterhin entsprechend den Objektgegebenheiten und Marktentwicklungen.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen können Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger, die ein geringes Risiko eingehen möchten, eine stabilisierende Wirkung auf das Gesamtportfolio haben. Die generell kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen. Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Geschäftsjahr 2024 / 2025 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Für den Euro-Raum bleiben die Volkswirte von Union Investment vorsichtig optimistisch. Die Wirtschaftspolitik des US-Präsidenten Donald Trump dürfte die europäische Konjunktur im Kalenderjahr 2025 etwas belasten. Leicht zum Wirtschaftswachstum beitragen sollte hingegen der Konsum, der von anziehenden Reallöhnen und hohen Überersparnissen unterstützt wird. Relevante Konjunkturimpulse aus den beschlossenen geplanten Investitionssteigerungen in Deutschland erwartet Union Investment erst ab 2026. Auch wenn die europäischen Unternehmen sich, insbesondere in den Kernländern, im Berichtszeitraum mit Investitionen weiter zurückhielten, besteht die Hoffnung, dass die angekündigten Infrastruktur- und Verteidigungsprogramme zu einer Aufhellung der Stimmung beitragen. Union Investment rechnet im Euro-Raum für das laufende Kalenderjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % und im Jahr 2026 von 1,1 %.

Im Verlauf des Jahres 2025 dürfte sich die Wachstumsdynamik in den USA abschwächen. Auslöser sind auch hier die negativen Konjunkturreffekte, die von der Wirtschaftspolitik der neuen US-Regierung ausgehen. Die fundamentale Einschätzung von Union Investment ist dennoch weiter positiv. Die US-Konjunktur sollte nach wie vor in einem robusten Zustand sein, vor allem da die Produktivität zugenommen hat. Maßgeblicher Treiber der US-Wirtschaft ist voraussichtlich unverändert der private Konsum, der von einer Zunahme der Beschäftigung und einer soliden Lohnentwicklung profitieren dürfte. In den USA erwartet Union Investment für das Jahr 2025 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 %, gefolgt von ebenfalls 2,3 % im Jahr 2026.

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

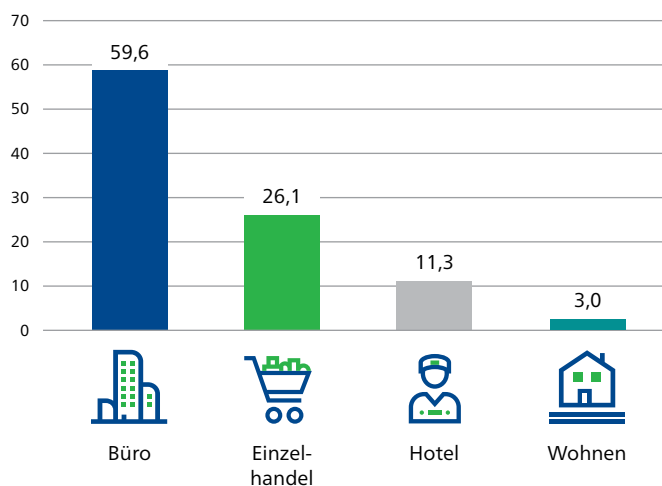
Ankäufe	Anzahl
Wohnen	1
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>68,0</b>

Verkäufe	Anzahl
Büro	1
Logistik	3
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>
<b>Verkaufspreis in Mio. EUR</b>	<b>367,4</b>

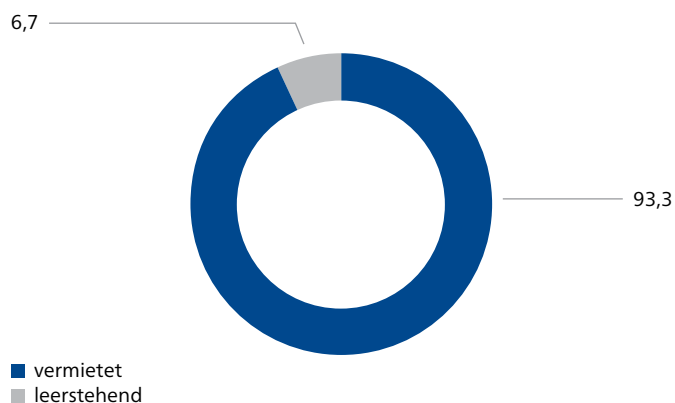
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

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



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

### Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

Aufgrund des sich bereits abzeichnenden zusätzlichen Preisdrucks in den USA ist im laufenden Kalenderjahr von keiner Zinssenkung mehr auszugehen. Mit einem Leitzinsband von 4,25 bis 4,5 % bleibt die US-Geldpolitik leicht restriktiv. Im Euro-Raum dürfte die Inflation absehbar das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 2 % erreichen. Innerhalb der EZB scheint es Konsens zu sein, den Zins zumindest auf ein neutrales Niveau absenken zu wollen. Union Investment geht davon aus, dass auf den nächsten EZB-Sitzungen bis einschließlich Juni noch zwei Zinsschritte von je 0,25 Prozentpunkten vorgenommen werden.

### 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 Ver-

mögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie „Manage to Green“ implementiert und schreibt diese laufend fort. Die Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden im gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Sowohl beim Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

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

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

Hamburg, im Juni 2025

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Henrike Waldburg



Volker Noack

# II Jahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahresverlauf 2024 entwickelten sich die Inflationsraten tendenziell rückläufig, was die Zentralbanken in die Lage versetzte, die Leitzinsen wieder langsam zu senken. Dies führte seit Mitte 2024 zu einer allmählichen Stabilisierung des Immobilien-Transaktionsvolumens auf einem im historischen Kontext niedrigen Niveau. Die Immobilienpreise bewegten sich auf den meisten Immobilienmärkten in der zweiten Jahreshälfte kaum noch, sodass ein Ende der marktseitigen Preiskorrekturphase absehbar scheint. Die Immobilienbewertungen in den Portfolios von Bestandshaltern folgen diesem Markttrend erst mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Mieten zeigten sich im Jahr 2024 weitgehend stabil. Für gute Objekte in den zentralen Lagen der Metropolen konnten weiterhin oftmals steigende Mietpreise beobachtet werden. Bestandsportfolios profitieren nach wie vor von indexierten Mietverträgen.

#### Europäische Büromärkte

Im Jahresverlauf 2024 ist die Leerstandsrate auf den zwölf wichtigsten europäischen Büromärkten aufgrund weiterer Flächenfertigstellungen im Mittel über die Standorte um rund 40 Basispunkte gestiegen. Sie lag daher zum Jahresende 2024 bei 9,5 %. Allerdings entwickelten sich die Leerstandsdaten an einigen Standorten gegen den allgemeinen Trend. So waren in Lissabon, London, Madrid und Mailand aufgrund sinkender Fertigstellungen bzw. einer höheren Flächennachfrage wieder rückläufige Leerstandsdaten zu

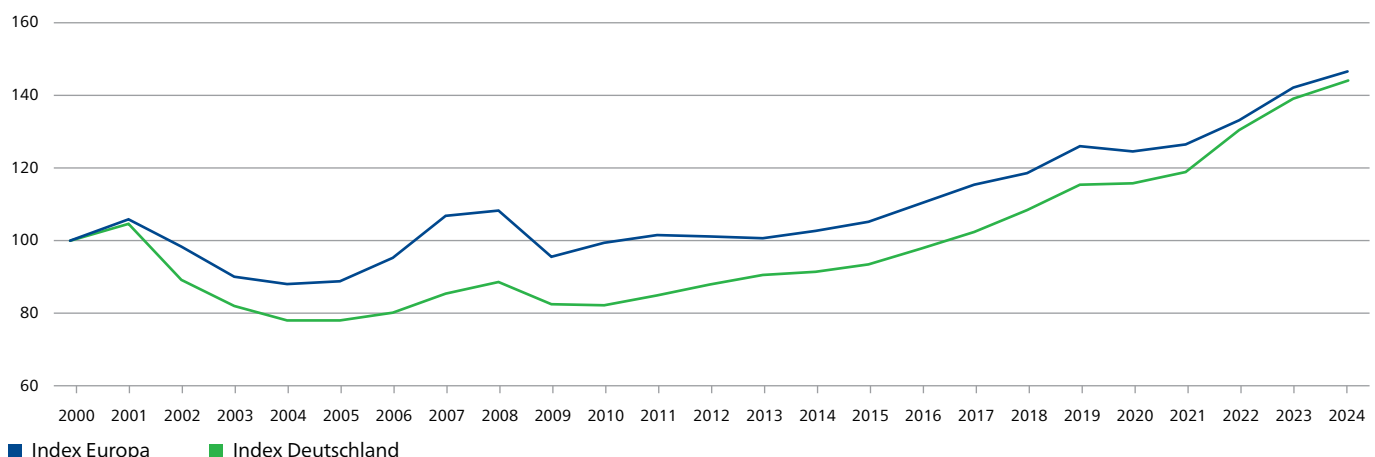
beobachten. Die Mietpreise für sehr gute Flächen in den zentralen Lagen der Metropolen, auf denen sich moderne Arbeitswelten realisieren lassen, sind weiter gestiegen.

Dies ist vor allem auf die hohe Nachfrage der Mieter nach solchen Büroflächen zurückzuführen. Im Durchschnitt der Standorte betrug das Wachstum der Spitzenmieten 6,1 %. Der größte Anstieg wurde mit 17,6 % in Brüssel registriert, lediglich in Dublin gaben die Mieten nach.

#### Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München lag die durchschnittliche Leerstandsrate am Ende des Jahres 2024 bei 7,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie somit um 0,9 Prozentpunkte gestiegen. Dies ist vor allem auf die gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen, da viele Unternehmen die Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge bevorzugten, anstatt neue Flächen anzumieten. In den guten innerstädtischen Lagen blieb die Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroflächen, die sich zur Umsetzung hybrider Arbeitsplatzmodelle eignen, aber nach wie vor höher als das Angebot. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 6,8 %. Ein besonders kräftiges Mietpreiswachstum wurde in Düsseldorf und München registriert, wo die Spitzenmieten um 8,7 % bzw. 9,0 % stiegen.

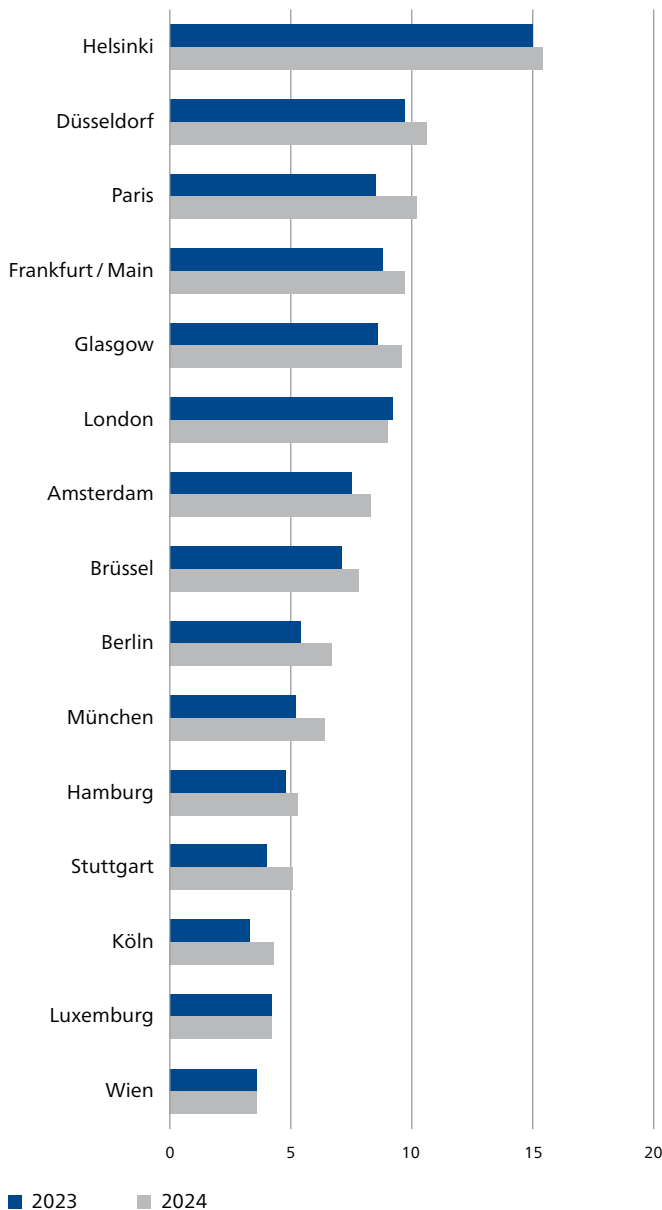
#### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1</sup> für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

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

## Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Erholung des Konsumentenvertrauens in Europa setzte sich auch im Jahresverlauf 2024 fort. Das Vor-Corona-Niveau konnte aber noch nicht wieder erreicht werden. Allerdings haben sich die Spitzenmieten in den großen europäischen Metropolen stabilisiert. In einer ganzen Reihe von Märkten konnten sogar steigende Mietpreise beobachtet werden. Besonders hoch fiel dabei das Spitzenmietpreiswachstum in London, Mailand und Prag aus.

Der real leicht zunehmende Einzelhandelsumsatz sowie ein im Jahresverlauf verbessertes Konsumklima sorgten dafür, dass sich die Einzelhandelsspitzenmieten in den großen deutschen Metropolen im Jahr 2024 stabil zeigten.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Auf den europäischen Hotelmärkten sind die Übernachtungszahlen und die Belegungsquoten im vergangenen Jahr erneut moderat gestiegen. Haupttreiber hierfür war eine europaweit starke Nachfrage im Tourismusgeschäft sowie im Messe-Segment. Bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen wurden die Niveaus des Vorjahres erneut nahezu überall leicht übertroffen, sodass sich die durchschnittlichen Zimmererlöse ebenso positiv entwickelten und nochmals ein leichter Anstieg in fast allen europäischen Metropolen registriert wurde.

Auf den deutschen Hotelmärkten wurden im Jahr 2024 insgesamt 496,1 Mio. Übernachtungen registriert, was einem neuen Rekord entspricht. In Berlin, Frankfurt / Main, Hamburg und München stiegen die Zimmerbelegungsquoten sowie die durchschnittlichen Zimmerpreise im Jahresvergleich noch einmal an. Nur in Düsseldorf entwickelten sich die beiden Werte stabil bzw. geringfügig rückläufig, da dort im Jahr 2024 einige größere Messen turnusgemäß nicht stattfanden. Der durchschnittliche Zimmererlös über die fünf Top-Standorte stieg im Jahresvergleich nochmals spürbar. Sowohl der Freizeittourismus als auch das Messegeschäft konnten weitere Wachstumsraten verzeichnen.

### Immobilien-Investitionsmärkte

Vor dem Hintergrund der weltweiten (geo-)politischen Konflikte, den zunächst hohen Inflationsraten und des veränderten Zinsumfeldes verhielten sich die Immobilien-Investoren zwischen Mitte des Jahres 2022 und Mitte 2024 spürbar zurückhaltend. Daher entwickelte sich das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in diesem Zeitraum deutlich rückläufig. In der zweiten Jahreshälfte 2024 ließ sich beim Transaktionsvolumen aber eine Bodenbildung und zum Jahresende sogar wieder ein leichter Anstieg beobachten. Insgesamt wurden im Jahr 2024 weltweit Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 494,2 Mrd. gehandelt, womit das Ergebnis um 13,9 % höher ausfiel als im Vorjahr.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 bei EUR 148,1 Mrd. Im Jahresvergleich wurde ein Anstieg um 14,3 % verzeichnet.

In Deutschland wurden im Jahresverlauf 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,7 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 15,4 % des gesamten europäischen Handels-



volumens aus. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland einen Anstieg um 12,0 %.

### Ausblick

Auf den Immobilienmärkten verbessert sich die Stimmung langsam: Die Korrektur der Anfangsrenditen scheint weitgehend abgeschlossen zu sein und der Ausblick für die Spitzenmieten ist fast überall positiv. Das Transaktionsvolumen in Europa dürfte sich daher in den nächsten Quartalen weiter beleben, insbesondere dann, wenn die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen noch weiter senken sollte. Aufgrund der relativ schwachen Konjunktur und der nach wie vor aktuellen (geo-)politischen Konflikte bestehen aber weiterhin Risiken, die die Entwicklung der Immobilienmärkte beeinflussen könnten.

### Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums kam es im Euro-Raum aufgrund guter Vorgaben aus den USA zunächst zu steigenden Renditen. Zehnjährige Bundesanleihen wurden in der Spitze mit 2,7 % verzinst. Als belastend erwies sich der im Frühsommer 2024 wieder gestiegene Inflationsdruck. Dennoch wagte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni 2024 einen ersten Zinsschritt und senkte die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Weitere vier Zinsschritte, der jüngste im Januar 2025, erfolgten unter dem Eindruck rückläufiger Inflationsraten und schwacher Wirtschaftsdaten. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen schwankte in der zweiten Jahreshälfte 2024 zwischen 2,0 und 2,5 %. Im Fahrwasser der positiven Stimmung am US-Staatsanleihenmarkt kletterten im Euro-Raum die Renditen ab Januar 2025 unter größeren Schwankungen wieder nach oben. Im März 2025 sorgten die Fiskalpläne in Deutschland mit Mehrausgaben von einer Billion Euro für einen deutlichen Renditeanstieg auf 2,9 %. Zuletzt sorgten aufkommende Konjunktursorgen wieder für Kursgewinne. Unter dem Strich erzielten Euro-Staatsanleihen gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index Zuwächse von ca. 1,2 %.

In den USA starteten die Staatsanleihenmärkte zunächst noch mit Verlusten in das Berichtsjahr. Die aufgebauten Zinssenkungserwartungen der Anleger erschienen vor allem mit Blick auf die gute konjunkturelle Entwicklung in den USA als zu ambitioniert. Sowohl die Verbraucher- als auch die Produzentenpreise stiegen an und sorgten zunächst für wieder leicht steigenden Inflationsdruck. Dies führte zu einer insgesamt abwartenden Haltung der US-Notenbank Fed, die auch bis Ende August 2024 das Leitzinsniveau unverändert beibehielt. Investoren verlagerten ihre Erwartungen hinsichtlich Zinssenkungen auf spätere Zeitpunkte und reduzierten sie im Umfang. Es kam zu deutlich höheren Treasury-Notierungen über alle Laufzeiten hinweg. Die Fed senkte erstmals im September 2024 den Leitzins um deutliche 0,5 Prozentpunkte, im November

und Dezember 2024 jeweils um weitere 0,25 Prozentpunkte auf die Spanne von 4,25 bis 4,5 %. Die Rendite zehnjähriger US-Papiere fiel in diesem Zuge, aber auch vor dem Eindruck zwischenzeitlich stark rückläufiger Aktienbörsen im September 2024 zunächst bis auf 3,6 %. Gute Konjunkturdaten im Vorfeld der US-Präsidentenwahl führten bei den Anlegern zu einer erneuten Abwärtsrevision der Zinssenkungserwartungen. Darüber hinaus ließ der Wahlsieg von Donald Trump Befürchtungen hinsichtlich einer höheren US-Staatsverschuldung aufkommen. Ferner ließ die Fed in ihren Statements bereits im Dezember 2024 durchblicken, das Tempo im Zinssenkungszyklus etwas reduzieren zu wollen. Dies bestätigte sich dann ab Januar 2025 in ihrer abwartenden Haltung. Die Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen stieg in der Spitze bis auf 4,8 %. Schwächere Inflationsdaten und vor allem die aufkommenden Wachstumssorgen führten zum Ende des Berichtszeitraums zu rückläufigen Renditen. Insgesamt verbuchte die Anlageklasse, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, Kurszuwächse in Höhe von 4,5 %.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war im Berichtszeitraum durchgehend sehr hoch. Es wurden sehr viele Neuemissionen platziert. Parallel waren rückläufige Risikoprämien zu beobachten. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verbuchten Unternehmenspapiere einen Zuwachs in Höhe von 4,4 %.

## 1.2 Portfoliostrategie

Der Unilmmo: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR und Großbritannien) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine anhaltend hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an nachhaltig starken Standorten auszeichnen. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von im Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Metro-

polregionen Kerneuropas. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird angestrebt, auch die Nutzungsarten Wohnen und Logistik in ausgewählten Ländermärkten weiter auszubauen. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien vor. Die Portfoliooptimierung erfolgt überdies durch gezielte Verkäufe in allen Nutzungsarten und Standorten.

Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer Steigerung der Vermietungsquote beitragen und eine weiterhin gute Ertragsperspektive gewährleisten.

Bei allen Immobilieninvestitionen soll die Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

## 1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 36) entnommen werden.

### Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Deutschland hat aktuell drei Immobilienentwicklungen im Bestand. Im Münchner Werksviertel entwickelt Union Investment in enger Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Hines das „LOVT Munich“ auf einem ehemaligen Industriegelände. Der Großteil des Gebäudeensembles, vormals als „Mediaworks Munich“ bekannt, wird einer umfassenden Revitalisierung unterzogen, die in verschiedenen Bauabschnitten zwischen 2027 bis 2028 fertiggestellt werden soll. Es entsteht ein nachhaltiges gemischt genutztes Gebäudeensemble mit Büro-, Gastronomie-, Kultur- und Kreativflächen. In Paris (Frankreich) wird das Bürogebäude mit der Adresse 59, Boulevard Haussmann kernsaniert. Unter anderem wird in der historischen Eingangshalle das Glasdach erneuert und eine neue Lobby eingerichtet. Das Untergeschoss erhält Skylight-Glasböden, die für natürliches Licht sorgen, und es werden eine Cafeteria, Meetingräume sowie ein Service- und Conciergebereich eingebaut. Außerdem entsteht eine Dachterrasse mit Panoramablick auf Paris, inklusive Gewächshaus.

### Ankäufe

Das Wohnquartier „Newtown Gardens“ in Blackrock, einem Vorort im Süden von Dublin (Irland), wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt und ist in den Bestand des Unilmmo: Deutschland übergegangen. Union Investment hatte das projektierte Wohnquartier im Jahr 2022 vom börsengelistenten, irischen Wohnprojektentwickler Glenveagh Properties im Rahmen eines Forward Purchase erworben. Blackrock gilt als eine der begehrtesten Wohnadressen in Dublin. Der

Standort profitiert von seiner Nähe zum Einkaufszentrum Blackrock Village Centre, Sandyford Business Park sowie von der guten Anbindung an das Zentrum Dublins durch öffentliche Verkehrsmittel. Das Quartier umfasst fünf freistehende Wohnblöcke.

### Verkäufe

Union Investment hat im Berichtszeitraum aus portfoliostrategischen Gründen eine Büro- sowie drei Logistikimmobilien verkauft. In Dieburg wurde das „Fiege Mega-Center“ nach einer Haltedauer von zehn Jahren veräußert. In Hamburg verkaufte Union Investment die Logistikgebäude „MWZ Hausbruch“ und „DHL Rungedamm 32“. Nach einer Haltedauer von rund 15 Jahren, in denen das Büroensemble „Rund Vier“ in Wien (Österreich) stabile Erträge für den Unilmmo: Deutschland erwirtschaftete, hat Union Investment im Berichtszeitraum die Chance zur Portfoliooptimierung genutzt, um die Büroquote im Fonds strategisch zu reduzieren.

### Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist eine nachhaltige Vermietungsquote von über 95 %. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Objekte wird die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios sichergestellt.

### Größte Vermietungserfolge (in m²)

Objekt	Nutzfläche in m²
Stockholm, „Vattenfall HQ“	44.269
Lodz, „Manufaktura“	21.132
Ulm, „Modehaus Reischmann“	19.803
Wien, „Euro Plaza IV“	15.851
München, „Maximilian 35“	7.397
Weitere Vermietungserfolge	124.911
<b>Gesamt</b>	<b>233.363</b>

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

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

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
45	Paris, „Hausmann“	Büro	9/2021	211,0		Q4/2026	
67	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	Büro	8/2021	409,6	49,40	Q2/2028 Q2/2028	I
69	München, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	Büro	8/2021	53,3	49,40	Q2/2027	I

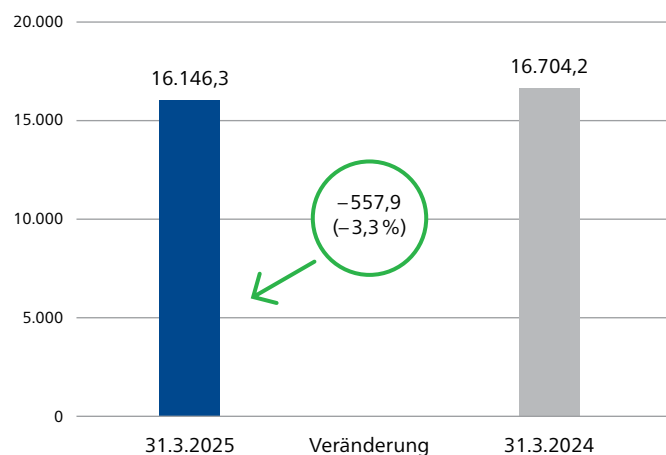
<sup>1</sup> Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

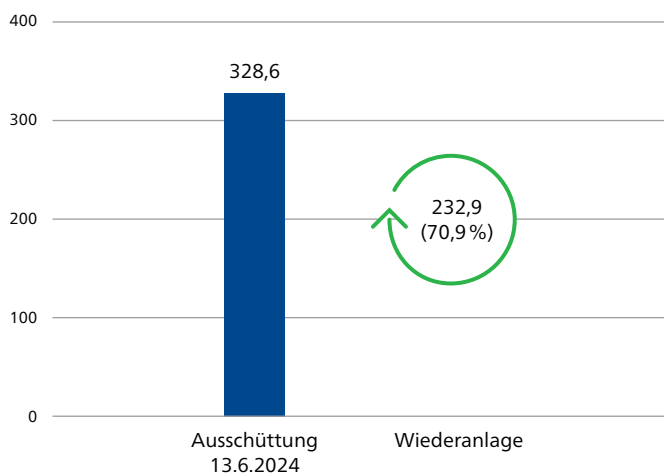
I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

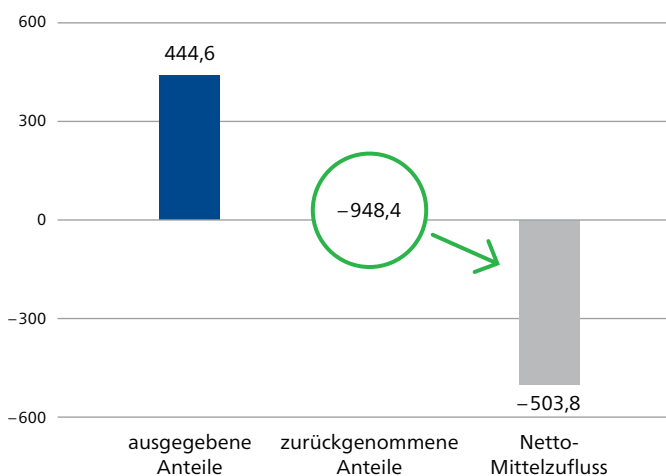
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



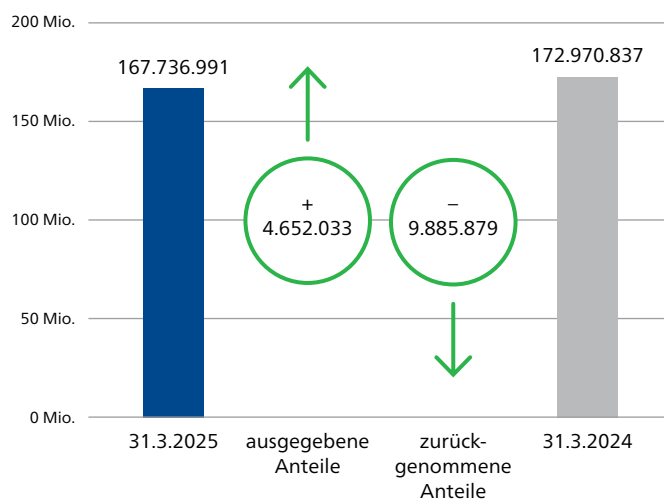
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)





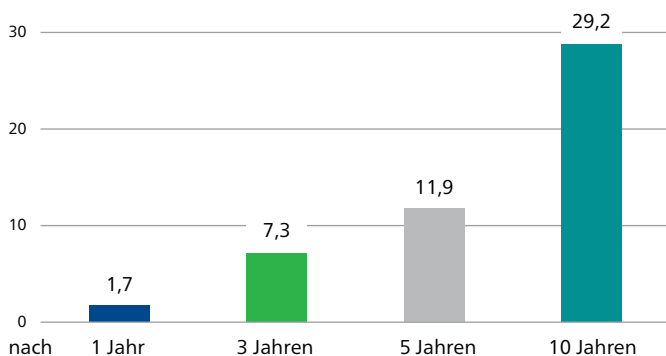
## 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

### Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

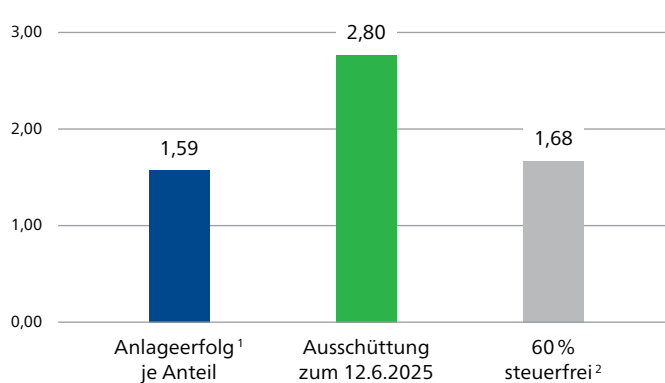
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,7
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,59
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	2,80
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	2,80
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Endausschüttung	12.6.2025

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



<sup>1</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.900,8 %.

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



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

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

## 1.6 Renditekennzahlen

### Renditekennzahlen in %

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

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

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß- britannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	5.932.000.259	—	911.875.782	632.293.783	158.157.146
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.987.011.952	237.689.997	737.159.195	226.811.406	359.879.431
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>7.919.012.211</b>	<b>237.689.997</b>	<b>1.649.034.977</b>	<b>859.105.189</b>	<b>518.036.577</b>
Liquidität	2.547.634.423	6.483.979	37.492.129	21.245.897	13.001.114
Kreditvolumen	-116.749.348	—	—	-108.675.323	—
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>10.349.897.286</b>	<b>244.173.976</b>	<b>1.686.527.106</b>	<b>771.675.763</b>	<b>531.037.691</b>

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	531.000.537	603.785.806	—	8.769.113.313
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	162.549.838	—	1.662.707.751	5.373.809.570
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>693.550.375</b>	<b>603.785.806</b>	<b>1.662.707.751</b>	<b>14.142.922.883</b>
Liquidität	24.925.651	26.167.018	109.579.670	2.786.529.881
Kreditvolumen	-169.977.554	—	-76.881.200	-472.283.425
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>548.498.472</b>	<b>629.952.824</b>	<b>1.695.406.221</b>	<b>16.457.169.339</b>

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

## Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2025	2024	2023	2022
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,1	4,7	4,6	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,3	-1,2	-1,0
Nettoertrag	3,8	3,4	3,3	3,6
Wertveränderungen	-1,0	0,6	2,2	1,8
Ertragsteuern	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3
Latente Steuern	0,0	-0,2	-0,4	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,5	3,5	4,9	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,5	3,6	5,0	4,7
Währungsänderung	-0,1	-0,1	-0,2	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>2,4</b>	<b>3,5</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>	<b>1,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>

## Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 14) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2025. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 5,1 % (Vorjahr: 4,7 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,8 % (Vorjahr: 3,4 %).

Ertragsteuern und Bildungen von Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um -0,3 Prozentpunkte (Vorjahr: -0,4 Prozentpunkte).

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

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 2,4 % (Vorjahr: 3,5 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 3,6 % (Vorjahr: 3,5 %) und hat somit einen positiven Einfluss auf die Fondsrendite.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 1,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,6 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

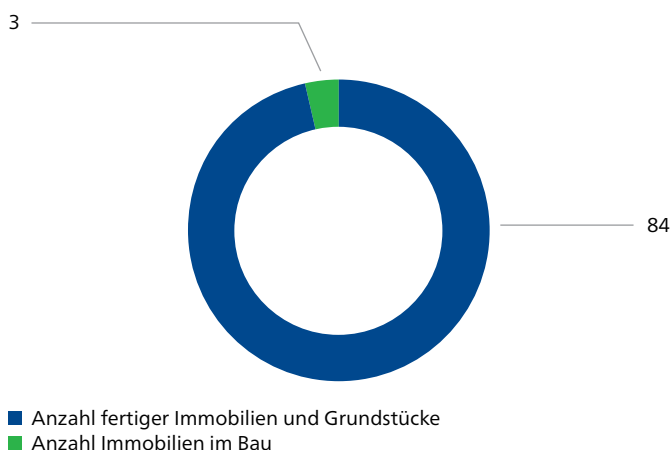
## 1.7 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	2.192.570
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %) <sup>1</sup>	93,3

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand

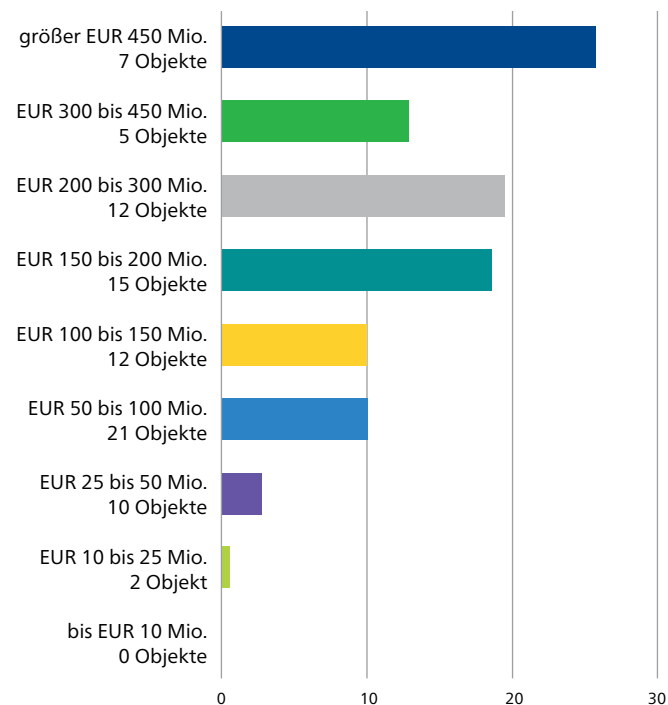


### Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	167,4
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	6.413,9

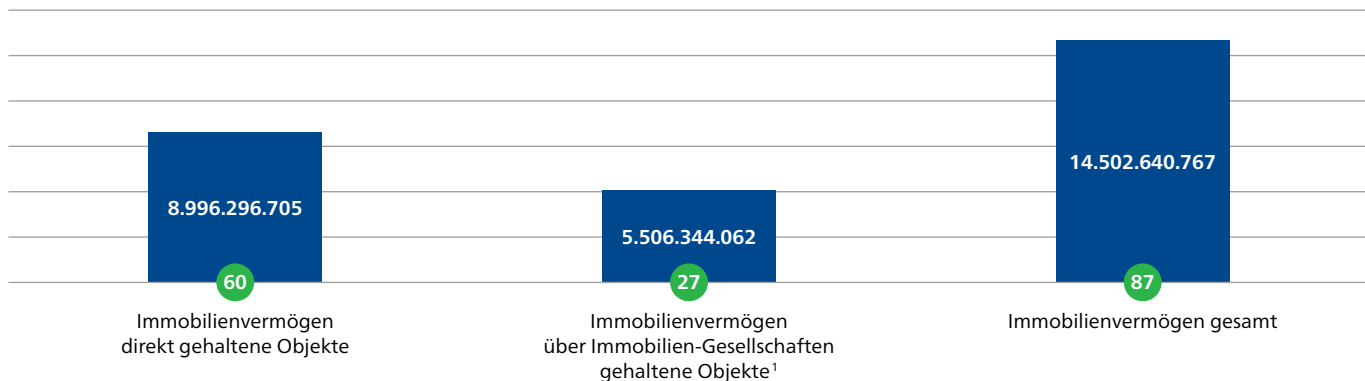
<sup>1</sup> Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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



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

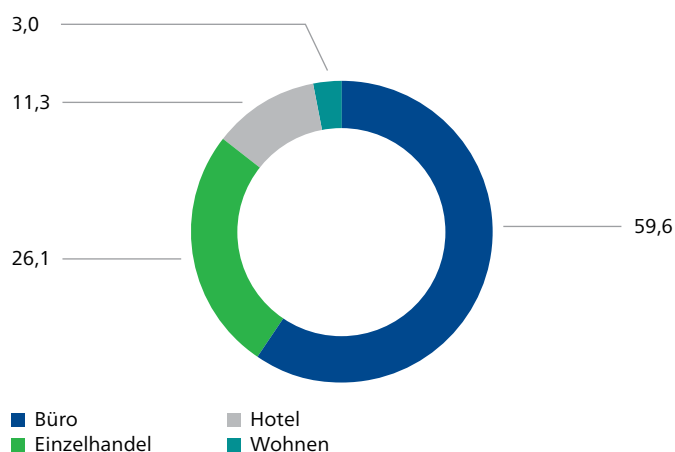
### Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



<sup>1</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.



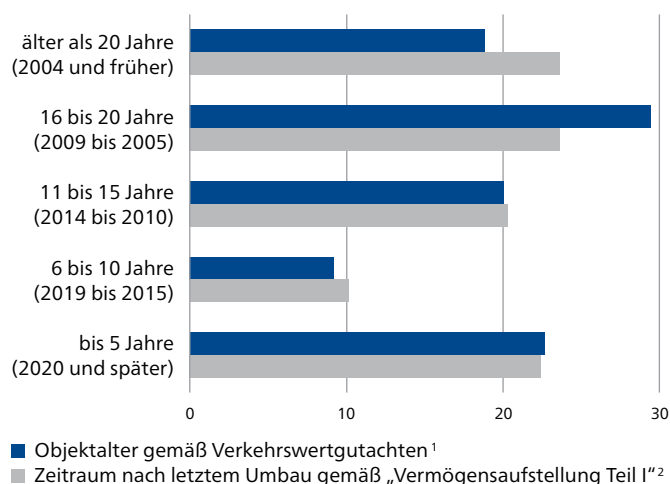
## Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung<sup>1</sup> (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.640,3 Mio.
Einzelhandel	3.784,4 Mio.
Hotel	1.635,7 Mio.
Wohnen	442,2 Mio.
Logistik	—
<b>Gesamt</b>	<b>14.502,6 Mio.</b>

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

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



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

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

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

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	1.606,6	11,1
Hamburg	1.411,4	9,7
München	2.449,4	16,9
Rhein-Main	360,6	2,5
Rhein-Ruhr	762,6	5,3
Stuttgart	547,6	3,8
Sonstige deutsche Städte	693,6	4,8
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>7.831,8</b>	<b>54,1</b>
Belgien	72,8	0,5
Finnland	283,7	2,0
Frankreich	1.770,9	12,2
Großbritannien	872,9	6,0
Irland	555,0	3,8
Italien	209,0	1,4
Luxemburg	167,5	1,2
Niederlande	862,6	5,9
Österreich	149,5	1,0
Polen	624,2	4,3
Schweden	278,4	1,9
Spanien	221,8	1,5
Tschechien	602,5	4,2
<b>Ausland gesamt</b>	<b>6.670,8</b>	<b>45,9</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>14.502,6</b>	<b>100,0</b>

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

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

### München, „Prinzregentenplatz“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Verwendung eines neuen Aufmaßes bei Neuvermietung für das „Haus 9“ um 499 m<sup>2</sup>.

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

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	41,9	48,7	79,1	82,5	48,1	64,1	16,6	33,7	47,4
Handel / Gastronomie	31,3	26,3	4,9	1,4	1,3	4,1	69,4	48,9	28,4
Hotel	16,1	—	9,0	15,5	—	8,7	5,6	6,0	11,9
Wohnen	1,2	21,8	2,9	—	48,0	16,7	—	—	4,3
Kfz	5,4	0,8	2,2	0,5	2,5	3,3	1,3	5,2	4,2
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	2,0	1,6	0,7	0,1	0,0	0,6	0,8	1,0	1,4
Freizeit	0,7	—	—	—	—	1,2	6,2	0,3	0,8
Andere	1,4	0,8	1,1	0,1	—	1,2	0,0	4,9	1,6

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

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

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

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>									
Wohnen	2,2	21,2	0,0	—	22,7	11,2	—	—	14,9
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	10,1	16,0	13,0	31,2	100,0	11,1	10,5	26,8	12,1
Büro	4,4	6,6	8,9	1,2	27,8	40,2	8,8	4,8	8,8
Kfz	3,3	2,5	8,7	27,1	21,8	40,4	2,0	4,6	6,0
Handel / Gastronomie	6,8	2,1	11,5	0,0	100,0	0,1	0,7	2,7	4,9
Freizeit	0,1	—	—	—	—	0,0	0,0	0,0	0,1
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	4,0	1,3	0,1	1,2	—	0,0	0,0	6,1	4,2
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,5</b>	<b>91,4</b>	<b>92,1</b>	<b>98,9</b>	<b>73,8</b>	<b>70,3</b>	<b>97,8</b>	<b>96,3</b>	<b>93,3</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomiettertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

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

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

	Deutsch-land	Finn-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	20,0	0,4	0,0	—	1,3	0,1	—	0,5
2025	6,5	5,1	21,6	2,7	43,5	14,0	8,8	6,9	9,6
2026	12,0	9,9	13,6	2,9	7,7	19,2	15,3	11,3	11,8
2027	10,2	2,2	25,2	2,0	—	3,5	22,9	15,1	11,9
2028	12,7	57,4	7,8	—	—	6,8	21,9	8,8	11,5
2029	7,1	2,9	4,4	8,2	—	0,8	13,8	8,8	7,0
2030	7,6	—	0,2	6,5	42,1	21,2	4,3	8,0	8,2
2031	8,8	—	2,3	0,5	1,3	—	3,1	1,0	5,3
2032	6,3	—	24,4	—	—	—	0,3	11,7	7,5
2033	2,1	2,4	—	4,5	—	2,2	3,5	1,3	1,9
2034	6,7	—	—	—	5,4	1,8	0,1	17,2	6,2
2035+	20,0	—	—	72,6	—	29,2	5,8	10,0	18,6

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)<sup>1</sup>

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	7.831.796.209	283.700.000	1.770.924.233	872.878.317	555.050.000
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	382.685.799	12.560.246	79.780.016	48.641.419	31.481.039
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	50.829.000	—	11.000.000	8.645.946	19.505.610
Sonstige positive Wertveränderungen	94.353.716	1.472.000	6.468.094	3.586.782	63.372
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–303.740.402	–17.900.000	–9.450.000	–22.792.699	—
Sonstige negative Wertveränderungen	–11.490.198	–1.307.839	–4.251.787	–1.199.440	–12.867.750
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–252.911.402	–17.900.000	1.550.000	–14.146.753	19.505.610
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	82.863.518	164.161	2.216.307	2.387.342	–12.804.378

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	862.650.000	624.250.000	1.701.392.009	14.502.640.767
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	42.979.704	44.747.461	95.527.149	738.402.832
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	—	10.000.000	119.017.693	218.998.249
Sonstige positive Wertveränderungen	—	235.361	24.352.083	130.531.408
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–16.814.100	–9.500.000	–19.226.169	–399.423.370
Sonstige negative Wertveränderungen	–2.525	–303.857	–43.373.852	–74.797.248
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–16.814.100	500.000	99.791.524	–180.425.121
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–2.525	–68.496	–19.021.769	55.734.160

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

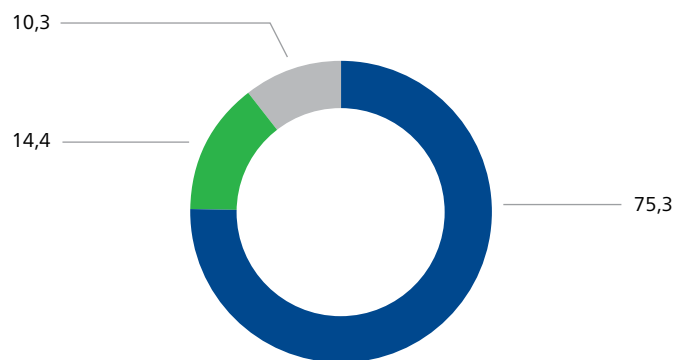
<sup>1</sup> Projekte anteilig Bautenstand.

## 1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2024 bis 31.3.2025 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

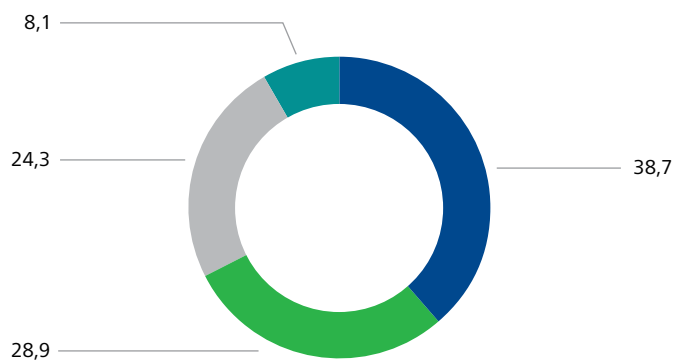
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 2.568,0 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 15,9 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 16.146,3 Mio.

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554 (in %)



■ Festverzinsliche Anleihen  
 ■ Pfandbriefe  
 ■ Floater  
 ■ Kasse / Termingelder

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	α-Zins p. a.
Täglich fällige Gelder <sup>2</sup>	264,5	—	2,29 %
Termingelder <sup>2</sup>	370,0	—	2,30 %
UIN-Fonds Nr. 554	1.933,5	3,99 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.4.2024 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>2</sup> Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.



## 1.9 Portfoliostruktur Kredite

### Gesamtübersicht Kredite<sup>1</sup> (in TEUR)

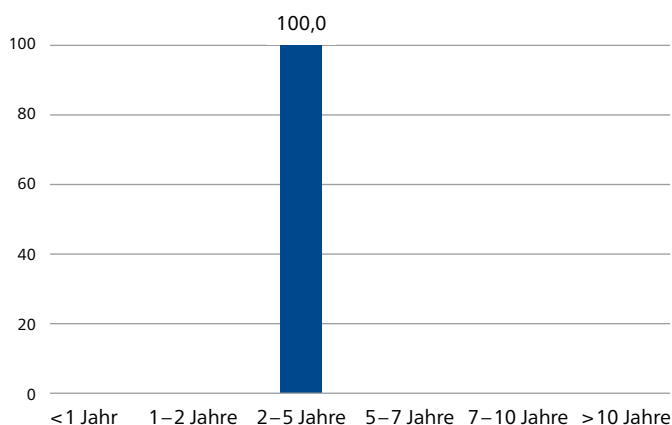
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	431.895	3,0
EUR-Kredite (Inland)	15.750	0,1
GBP-Kredite <sup>2</sup>	200.096	1,4
<b>Summe<sup>3</sup></b>	<b>647.741</b>	<b>4,5</b>

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

<sup>2</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2025 bewertet.

<sup>3</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 215.718, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
GBP	-1.278,19	-0,01
PLN	17.478,66	0,11
SEK	1.018,65	0,01

## 1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im UniImmo: Deutschland 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.

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Deutschland 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: Deutschland monatlich überwacht.

#### **Währungsrisiken**

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

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

#### **Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken**

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

mix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren. Bei sinkendem Fondsvolumen durch Mittelrückgaben haben Performanceeffekte einzelner Immobilien positiv wie negativ einen stärkeren Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds.

#### **Operationelle Risiken**

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

#### **Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie 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 oder das Risiko von Verkäufen zur Liquiditätsbeschaffung zu einem ungünstigen Marktzeitpunkt.

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

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

## 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

### Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2025 Mio. EUR	31.3.2024 Mio. EUR	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	8.996,3	9.210,5	8.882,2	8.083,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup>	4.462,9	4.391,7	3.935,3	3.816,9
Liquiditätsanlagen	2.568,0	2.722,5	3.242,2	2.965,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1.159,4	1.329,7	1.303,9	1.289,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.040,3	950,2	852,8	798,1
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>16.146,3</b>	<b>16.704,2</b>	<b>16.510,9</b>	<b>15.358,0</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	167,7	173,0	172,3	162,8
Anteilwert (EUR)	96,26	96,57	95,81	94,33
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,80	1,90	1,70	1,15
Tag der Ausschüttung	12.6.2025	13.6.2024	15.6.2023	15.6.2022

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

## 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 28–31)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	632.022.471,91	8.577.322.471,91		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	208.000.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	210.974.233,20		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>632.022.471,91</b>	<b>8.996.296.705,11</b>		<b>55,72</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b> (s. Seite 32–35)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	289.826.607,22	4.026.163.845,69		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	436.741.344,87		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>289.826.607,22</b>	<b>4.462.905.190,56</b>		<b>27,64</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 20, 37)				
1. Bankguthaben <sup>1</sup> (davon in Fremdwährung)	95.820.656,58	634.455.811,20		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	1.933.516.853,15		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>95.820.656,58</b>	<b>2.567.972.664,35</b>		<b>15,90</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 38)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	23.570.129,77	152.611.822,18		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	99.422.077,20	777.788.285,80		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	3.482.863,38		

<sup>1</sup> Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.



A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 38)				
4. Anschaffungsnebenkosten		141.838.025,52		
• bei Immobilien	120.909.172,26			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	20.928.853,26			
(davon in Fremdwährung)	10.588.429,55			
5. Andere		83.680.330,32		
(davon in Fremdwährung)	4.970.933,29			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>138.551.569,81</b>		<b>1.159.401.327,20</b>	<b>7,18</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>17.186.575.887,22</b>	<b>106,44</b>
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 21, 38)				
1. Krediten		–316.377.468,32		
(davon in Fremdwährung)	–79.727.468,32			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–30.311.249,56		
(davon in Fremdwährung)	–388.834,93			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–136.909.064,28		
(davon in Fremdwährung)	–35.201.315,18			
4. anderen Gründen		–54.035.004,66		
(davon in Fremdwährung)	–3.420.047,22			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–118.737.665,65</b>		<b>–537.632.786,82</b>	<b>–3,33</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (s. Seite 39)			–502.651.480,97	
(davon in Fremdwährung)	–10.458.751,74			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–10.458.751,74</b>		<b>–502.651.480,97</b>	<b>–3,11</b>
<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–1.040.284.267,79</b>	<b>–6,44</b>
<b>C Fondsvermögen (netto)</b>			<b>16.146.291.619,43</b>	<b>100,00</b>

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2025.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2025 <sup>1</sup>			
Britisches Pfund	GBP 0,8366	Schwedische Krone	SEK 10,8492
Polnischer Zloty	PLN 4,1884		

<sup>1</sup> 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 verringerte sich im Berichtszeitraum durch den Verkauf von drei Objekten, 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 im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich im Berichtszeitraum vor allem durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 36 bzw. Seite 28 ff.

### Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 1.130,1 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität zweckgebunden sowie EUR 807,3 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 180,2 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage), siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.170,3 Mio. und entspricht damit 7,2 % 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 durch den Rückgang der Position „Sonstige Vermögensgegenstände Andere“.

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 21 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 Währungsschwankungen. 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.

Der Rückgang der „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungen aus der Immobilie „CityQuartier DomAquaree“.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 21 zu entnehmen.

## Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Deutschland 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: Deutschland 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 <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6,7,8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6,7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6,7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIII)	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	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																														
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																												
Deutschland																																												
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	G		B (73), H/G, H, K, I, A, F	8/2012	1998	3.491	21.681	21.681	—	■	■										—	2,8	—	6,75	5,60	5.430	1.322	—	—	—	—	—	—	—	43,0 43,0	163.000 161.000	162.000	162.000.000,00	1,00		1	
2	10787	Berlin, Budapest-er Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	G		H (100), K, A	9/2000	1958/1982/ 1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■									■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,5 44,5	225.000 219.000	222.000	222.000.000,00	1,37		2	
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	G		H (38), B (34), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■									■	—	6,4	8,0	—	—	—	—	—	—	21.507	20.813	21.670 21.510	55,0 55,0	482.000 471.000	476.500	476.500.000,02	2,95		3			
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	G		H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■										—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51,0 51,0	19.100 18.100	18.600	18.599.999,98	0,12		4		
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel’s Hotel Berlin“	G		H (99), A, K	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■									■	—	0,0	—	7,61	7,25	6.153	1.457	767	319	1	—	—	—	44,0 44,0	119.000 118.000	118.500	118.500.000,00	0,73		5		
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	G		B (96), K, I, A	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■									■	—	0,0	—	5,53	6,30	4.467	1.067	—	—	—	—	—	—	58,0 58,0	184.000 184.000	184.000	184.000.000,00	1,14		6		
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	G		B (89), K, I, A	3/2019	2023	5.864	34.013	34.013	—	■	■										—	0,2	8,8	19,66	13,55	14.272	5.392	1.966	16.354	3	10.257	10.101	10.127 10.128	68,8 68,8	234.000 240.000	237.000	237.000.000,00	1,47		7		
8	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	G		H/G (91), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.879	17.879	—	■	■										—	8,8	3,4	5,62	8,29	4.436	1.183	559	978	2	3.464	3.298	3.543 3.504	40,0 40,0	41.300 39.200	40.250	40.250.000,00	0,25		8		
9	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	G		H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■										—	0,4	—	2,34	6,52	1.764	579	—	—	—	—	—	—	44,0 44,0	43.500 42.200	42.850	42.850.000,00	0,27		9		
10	40474	Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 22, „Eclipse“	G		B (88), K, A, I	12/2022	2022	8.722	27.678	27.678	—	■	■										—	0,0	—	19,44	8,00	16.233	3.207	1.941	16.614	8	—	—	—	67,8 67,8	194.000 200.000	197.000	197.000.000,00	1,22		10		
11	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“	G		B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2003	2.987	12.564	12.564	—	■	■										—	3,6	4,2	2,25	5,01	1.659	593	—	—	—	3.159	2.695	3.062 2.818	48,0 48,0	50.800 51.200	51.000	51.000.000,00	0,32		11		
12	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden’s“	G		B (79), K, I	3/2012	2010	5.310	14.371	14.371	—		■										—	2,9	6,0	3,41	6,32	2.713	701	—	—	—	2.414	2.385	3.352 3.404	55,0 55,0	56.500 55.300	55.900	55.900.000,00	0,35		12		
13	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ESI“	G		H/G (57), B (25), K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.949	22.949	—		■										—	2,2	3,2	5,74	6,77	4.335	1.409	527	—	—	6.421	6.073	6.096 5.933	47,0 47,0	91.800 88.500	90.150	90.150.000,00	0,56		13		
14	60314	Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	G		H (93), K, A	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■									■	—	0,0	—	2,03	4,61	490	1.544	—	—	—	—	—	—	50,0 50,0	55.700 55.200	55.450	55.450.000,00	0,34		14		
15	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	G		H (100), K	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■									■	—	0,0	—	2,40	5,89	1.722	679	—	—	—	—	—	—	47,0 47,0	56.000 54.900	55.450	55.450.000,00	0,34		15		
16	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meißberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	G		B (85), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/ 1993	6.505	30.391	30.072	319	■	■										—	1,6	4,7	—	—	—	—	—	—	7.297	7.212	7.829 7.829	49,0 49,0	177.000 180.000	178.500	178.500.000,00	1,11		16			







Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes															Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6,7,8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6,7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6,7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XII)	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																																																					
Irland																																																					
48	Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“															G		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	—	■	■					■	—	0,0	—	6,01	4,40	1.157	4.853	679	282	1	—	—	—	62,3 62,3	180.000 181.000	180.500	180.500.000,00	1,12			48	
Niederlande																																																					
49	1097 HL	Amsterdam, Bertrand Russelstraat, „AMST“													Gg		W (71), H/G, K	6/2023	2023	6.928	22.265	6.056	16.209		■	■					—	0,9	3,0	4,02	1,53	102	3.920	406	3.323	8	5.181	4.827	5.280 5.290	68,3 68,3	103.000 102.000	102.500	102.500.000,00	0,63			49		
50	1082 MA	Amsterdam, Diagonaal, „The Pulse“													G		B (77), W, K, F, H/G	8/2021	2024	4.186	48.106	38.406	9.700	■	■	■					32,4	56,4	7,0	10,03	5,49	486	9.543	1.003	8.542	6	620	5.356	22.193 22.291	70,0 70,0	460.000 467.000	463.500	463.500.000,00	2,87			50		
51	1016 ED	Amsterdam, Keizersgracht 271–287, „5 Keizers“													G		B (92), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/ 2014/2016	3.982	14.894	14.894	—	■	■					59,3	0,5	2,8	10,35	7,30	8.651	1.697	1.043	3.983	3	5.206	5.651	5.408 5.439	54,0 54,0	119.000 120.000	119.500	119.500.000,00	0,74			51			
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																					
Großbritannien																																																					
52	Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“															G		H (100)	7/2019	2022	2.700	23.254	23.254	—	■	■					■	—	0,0	27,2	3,53	5,05	144	3.386	435	1.744	4	4.375	4.543	4.673 4.534	57,5 57,8	79.847 79.249	79.548	79.548.171,17	0,49			52	
53	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“															G		B (83), H/G, K, I, A	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■					■	—	11,3	2,1	4,39	6,11	2.897	1.489	91	—	—	4.112	2.102	4.718 4.610	55,0 55,0	68.252 68.492	68.372	68.371.981,83	0,42			53	
54	London EC1A 4AB, 160 Aldersgate Street															G		B (99), A, K	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	—	■	■					■	—	0,0	—	14,86	7,10	10.472	4.392	1.693	3.859	2	—	—	—	62,0 62,0	261.774 252.211	256.993	256.992.589,05	1,59			54	
55	London E1 1RD, 73–77 Commercial Road, „Wilde by Staycity Aldgate East London“															G		H (100)	10/2021	2020/2021	450	6.750	6.750	—	■	■					■	—	0,0	—	5,34	8,61	3.154	2.190	561	3.495	6	—	—	—	56,8 66,5	57.256 56.299	56.777	56.777.432,46	0,35			55	
56	London EC2M 7EB, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“															G		B (99), I, K, A	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	—	■	■					■	—	0,0	5,7	—	—	—	—	—	—	—	8.258	9.035	9.200 9.783	48,3 48,3	169.735 170.930	170.332	170.332.297,40	1,05			56	
Polen																																																					
57	50– 056	Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“													G		B (79), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.288	16.288	—	■	■	■					■	—	9,7	3,3	1,32	2,78	33	1.292	—	—	—	2.664	1.542	2.730 2.673	60,0 60,0	33.800 34.300	34.050	34.050.000,00	0,21			57	
58	50– 056	Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“													G		B (87), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	—	■	■	■					■	—	7,5	2,4	1,96	2,81	37	1.919	—	—	—	4.301	3.670	3.922 3.711	60,0 60,0	41.700 43.600	42.650	42.650.000,00	0,26			58	
59	91– 002	Łódź, ul. Drewnowska 58, 58 A–D, 64 A, 94–100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A–D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“													G		H/G (90), F, B, I, A	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	105.382	105.382	—	■	■	■	82,28					—	0,7	2,9	6,20	1,41	113	6.090	1	2	—	33.656	34.719	35.906 36.096	41,0 41,0	510.000 509.000	509.500	509.500.000,00	3,16			59	
60	00– 831	Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“															G		H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	—	■	■					■	—	0,0	—	1,30	3,09	9	1.287	132	361	3	—	—	—	53,0 53,0	37.400 38.700	38.050	38.050.000,00	0,23			60
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																			8.996.296.705,11					55,72													

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes					Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6,7,8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6,7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6,7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XII)	Lfd. Nr.
					gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR										voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %											
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																										
Deutschland																																										
61	1077 WW	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefestraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	MeB G	B (86), K, A, I	10/2012 3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—	■	■		100,00	31.475.822,47		■	32,5	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	60,0 60,0	120.000 116.000	118.000	83.465.080,79	0,52		61			
62	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, George Gershwinlaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	MeB G	H (100), K	6/2011 12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■		100,00	17.590.812,23	EUR 23.400.000,00		—	0,0	—	1,01	2,03	12	1.000	—	—	—	—	—	—	—	—	46,0 46,0	59.900 58.400	59.150	39.892.200,28	0,25		62			
63		„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin	MeB		2/2010 (91,00 %) 8/2019 (9,00 %)									100,00	246.342.371,20			—			16,35	5,28	12.451	3.899	0	8	—								429.777.162,50	2,66		63				
	10179	Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“	G	H/G (84), K, A, I, F, B	2/2010	2007	26.572	57.989	57.989	—	■	■						—	3,8	3,3	—	—	—	—	—	—	—	25.594	23.565	24.882 24.845	42,0 42,0	421.000 429.000	425.000									
64	60311	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	MeB G	B (89), H/G, K, I, A	6/2018 6/2018	2023	1.892	25.250	25.250	—	■	■		94,90	254.765.928,76			—	6,7	9,7	8,09 —	2,99 —	178	7.913 —	1.128 —	4.110 —	3 —	7.925	10.573	11.996 12.467	68,8 68,8	320.000 323.000	321.500	301.890.966,01	1,87		64					
65	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	MeB G	H/G (74), B, K, I, A	8/2007 8/2007	2000/2006	5.034	15.361	15.361	—		■		100,00	1.598.336,34	EUR 21.650.000,00		—	0,0	3,0	—	—	—	—	—	—	—	2.930	3.446	3.537 3.393	36,0 36,0	47.900 47.700	47.800	31.937.916,12	0,19		65					
66		„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB		6/2008 (94,80 %) 1/2014 (5,10 %) 9/2024 (0,00 %)									100,00	127.931.258,48			—			0,60	1,96	448	152	19	—	—								165.017.577,45	1,02	I	66				
	67061	Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	G	H/G (88), A, K, I	6/2008	2009/2010	51.458	41.456	41.456	—	■	■						—	11,3	3,5	—	—	—	—	—	—	—	10.302	9.971	11.875 11.426	45,0 45,0	163.000 163.000	163.000									
67	81671	„LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1, 3, Rosenheimer Straße 145, „LOVT Munich“ – „LOVT VISION“ – – „LOVT VIEW“ –	MiB B	■ –	3/2021 8/2021	1940/1960	22.514	—	—	—		■		49,40	430.043.016,30			—	—	—	1,71 13,93	0,51 3,36	41	1.672 13.930	171	1.174 9.641	6 7	—	—	—	—	—	409.551	213.940.368,35	1,33	II, III	67					
68	81671	„Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „Anzinger 13“	MiB G	B (86), I, K	3/2021 8/2021	1939/1940/ 1974	15.688	49.052	49.052	—		■		49,40	247.033.214,65			—	1,2	—	1,00 9,56	0,44 3,91	50	948	100	635 6.613	6 7	—	—	—	46,0 46,0	247.000 242.000	244.500	130.019.258,34	0,81	II, IV	68					
69	81671	„LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „LOVT Munich“ – „LOVT VIBE“ –	MiB B	■ –	3/2021 8/2021	1972	4.548	—	—	—		■		49,40	61.163.126,12			—	—	—	0,23 2,13	0,46 3,95	30	197	23	144 1.471	6 7	—	—	—	—	—	53.295	27.971.469,94	0,17	II, V	69					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² <sup>4</sup>	Nutzfläche in m²			Ausstat- tung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6,7,8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mieterräge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6,7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6,7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIII)	Lfd. Nr.
gesamt								davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR										gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
70	81829	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB G	H/G (54), B, H, K, I, W, A	7/2000 7/2000	2005/2018	42.351	121.659	116.542	5.117	■	■		100,00	347.873.931,23			—	5,8	5,6	1,16	0,26	0	1.162	120	281	2	38.677	37.915	38.192 38.306	42,0 42,0	643.000 656.000	649.500	654.825.954,62	4,06		70		
71	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB G	B (78), K, H/G, I, A	10/2012 10/2012	2008	11.255	49.306	49.306	—	■	■		99,99	123.850.714,00			—	11,1	4,7	2,98 0,02	2,00 0,01	25 18	2.954 —	—	—	2	1	7.209	7.284	8.511 8.600	53,0 53,0	148.000 151.000	149.500	151.913.018,22	0,94		71	
72		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021									50,00	79.110,99			—			—	—	—	—	—	—	—							40.742,45	0,00	VI	72		
73		„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2009									100,00	152.028,93			—			—	—	—	—	—	—	—							153.168,31	0,00	VI, VII	73		
74		„Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MeB		9/2024									100,00	17.561,66			—			—	—	—	—	—	—	—							19.112,30	0,00	VI	74		
Belgien																																							
75	1000	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel	MeB G	H (100), K	3/2001 3/2001	1989	2.821	23.365	23.365	—	■	■	■	99,99	65.658.545,45			—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44,0 44,0	74.000 71.700	72.850	77.252.770,55	0,48		75
Finnland																																							
76	00100	„Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes“, Helsinki	MeB G	H/G (55), B (41), I, A, K	12/2019 12/2019	1898/1989/ 1998	2.083	8.261	8.261	—	■	■		100,00	31.408.653,95	EUR 10.000.000,00	■	—	48,5	9,1	2,8	0,16	0,26	161	—	—	105	7	5.185	2.235	5.170 4.710	55,0 54,8	119.000 116.000	117.500	—	—	VIII	76	
77	00100	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki	MeB G	B (90), H/G, I, K	12/2013 12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■		100,00	53.765.113,23			—	0,0	—	2,42 —	3,27 —	127 —	2.294 —	—	—	—	—	—	—	—	58,0 58,0	102.000 106.000	104.000	104.163.651,90	0,65		77	
78	00980	„As. Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki	MeB W	W (98), K	3/2021 3/2021	2023	1.501	10.538	—	10.538	■	■		100,00	68.070.000,00			—	20,8	2,0	0,16	0,26	161	—	—	105	7	2.380	2.667	3.034 3.021	68,5 68,5	63.800 60.600	62.200	—	—	IX	78		
79		„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki	MeB		12/2019									100,00	84.611.865,02			—			2,10	1,42	105	1.995	210	1.003	4						50.086.870,99	0,31	VI	79			
80		„Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki	MeB		1/2021									100,00	74.658.715,23			—			1,80	2,51	64	1.736	180	1.226	6						64.981.596,30	0,40	VI	80			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2 4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6 7 8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6 7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6 7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIII)	Lfd. Nr.												
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren										Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %																								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																		
Frankreich																																																		
81	92400	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1 / 4“, „PCB 1 / 5“ und „PCB 1 / 7“	MeB G	B (98), H/G, K, A	12/2008 12/1999 5/2003 1993/1998/ 2/2021	1981/1982/ 1993/1998/ 2005	1.629	18.626	18.626	—	■	■		100,00	31.154.474,09	EUR 53.833.208,60	— —	—	62,8	0,7	0,47 —	0,47 —	16 —	450 —	47 —	282 —	6 —	3.669	955	7.927 7.379	26,0 26,0	108.000 105.000	106.500	66.214.179,04	0,41		81													
82	75116	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	MeB G	B (79), H/G, W, K, I, A	12/2008 1/2009	1913/1988/ 1993	10.955	41.234	34.860	6.374	■	■		100,00	370.379.670,37	EUR 187.500.000,00	— —	—	2,0	2,4	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	28.068	28.744	27.345 28.644	44,5 44,5	686.000 679.000	682.500	493.303.167,32	3,06		82													
Irland																																																		
83 a)		„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin 6, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	MiB G	B (97), K, H/G, I	12/2019 1/2020	2024	5.760	9.996	9.996	—	■	■		100,00	348.033.805,65			— —	73,6	8,5	7,71 4,36	9,30 4,49	152 3.105	7.556 1.254	771 —	5.585 2.129	4 5	—	885	6.014 5.814	69,3 69,3	97.900 96.200	97.050	373.758.860,00	2,31	X, XI	83 a)													
b)		Dublin 15, 8th Lock, Royal Canal Park, „8th Lock“	W	W (95), H/G, K	4/2021	2024	16.000	31.111	2.574	28.537		■						—	5,6	0,5	5,07	2,41	3.541	1.524	—	3.040	6	—	10.886	11.898 11.892	69,0 69,3	207.000 213.000	210.000				b)													
c)		Dublin A94 P6H3, Newtownpark Avenue, „Newtown Gardens“	W	W (99), K	11/2024	2024	10.793	8.672	—	8.672		■						—	82,7	0,9	2,80	4,15	1.071	1.732	—	2.803	10	—	2.189	3.883 3.883	79,8 79,8	66.700 68.300	67.500				c)													
Italien																																																		
84	20121	„Uni Immo Italy II S.p.A. SICAF“, Mailand Mailand, Piazza San Fedele 1–3, „San Fedele“	MiB G	B (42), A (37), H/G	8/2023 2/2024	1950/2023	1.550	14.673	14.673	—	■	■		100,00	233.013.738,02		■	— —	0,0	—	2,20 5,75	1,05 2,75	105 4.200	2.097 1.548	0 —	2.202 5.327	9 9	—	—	— —	59,3 59,3	208.000 210.000	209.000	235.179.326,00	1,46		84													
Luxemburg																																																		
85	1855	„K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	MeB G	B (48), H/G (26), K, I, A	11/2013 1/2014	2008	4.505	9.571	9.571	—	■	■		100,00	29.520.415,86	EUR 23.376.000,00	■	— —	5,3	2,0	0,57 —	1,15 —	14 —	553 —	— —	— —	— 0	4.021	3.273	4.013 4.243	53,0 53,0	80.100 82.700	81.400	57.210.282,81	0,35		85													
86	1246	„K2 Forte S.A.“, Senningerberg Luxemburg, rue Albert Borschette 2–2 a, „K2 Forte“	MeB G	B (86), K, I	11/2013 1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■		100,00	29.520.415,86	EUR 24.297.000,00	■	— —	1,2	2,1	0,61 —	1,14 —	15 —	590 —	— —	— —	— —	4.316	4.061	4.177 4.354	53,0 53,0	84.500 87.600	86.050	61.346.171,22	0,38		86													
Spanien																																																		
87	50021	„Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Saragossa, Travesía de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“	MiB G	H/G (97), F, I, B, A	5/2020 5/2020	2008/2012	217.024	120.122	120.122	—	■	■	■	50,00	18.942.063,94	EUR 65.000.000,00	■	— 52,2	3,2	3,8	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	28.024	28.575	28.181 28.385	46,0 46,0	448.000 439.000	443.500	—	—	XII	87													
88		„Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa	MiB		5/2020								50,00	79.438.013,89			—																64.769.505,79	0,40	VI	88														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																																		
Großbritannien																																																		
89		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham“	MeB G	B (99), H/G, A	4/2021 5/2021	2020	2.420	31.900	31.900	—	■	■	50,00	50,00	244.358.969,52		■	50,0 —	0,0	—	2,62 3,87	0,62 0,80	50 —	2.568 3.866	277 —	1.622 2.537	6 7	—	—	— —	66,0 66,0	482.907 480.516	481.712	115.315.935,57	0,71		89													

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes <sup>1</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>2</sup>	Art der Nutzung <sup>3</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- stat- tung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>5</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>6</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6 7 8</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>6 7</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>6 7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>7</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>	Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–XIII)	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	Mittelwert Verkehrswert / kaufpreis	in EUR	in %			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																					
Schweden																																					
90	169 79	„UIR Uarda 5 AB“, Stockholm Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“	MeB G	B (96), K, H/G	1/2016 3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	—	■	■		100,00	79.313.263,68	SEK 1.078.650.000,00	■	— —	0,0	—	2,43 —	0,11 —	27 —	2.402 —	359 —	223 —	1 —	—	—	—	57,0 57,0	276.518 280.205	278.362	174.510.671,65	1,08	XIII	90
Tschechien																																					
91	11000	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag  Prag, Na Poříčí 1079 / 3 a, „Palladium“	MeB  G	  H/G (78), B, K, A, I	3/2015 (90,00 %) 2/2016 (10,00 %) 3/2015	1853–1859/ 2007	13.632	59.258	59.258	—	■	■		100,00	202.460.817,43	EUR 269.310.000,00	■	— —	4,4	3,9	7,09 —	1,24 —	24 —	7.068 —	— —	— —	— —	38.146 36.252	37.522 37.574	42,0 42,0	613.000 592.000	602.500	293.948.205,74	1,82		91	
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																																					
4.462.905.190,56 27,64																																					
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																																					
13.459.201.895,67 83,36																																					

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

<sup>1</sup> Angabe erfolgt nach Nutzfläche.

<sup>2</sup> Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

<sup>3</sup> Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

<sup>4</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

<sup>5</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>6</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

<sup>7</sup> Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

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

<sup>9</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

- I Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,105374077000 %) (siehe Lfd. Nr. 74).
- II Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 72).
- III Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VISION GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- IV Umbenennung der Immobilie „RF 360“ in „Anzinger 13“. Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „Anzinger Straße 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- V Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg in „LOVT VIBE GmbH & Co. KG“, Hamburg und Eintragung der Änderung im Handelsregister.
- VI Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
- VII Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Deutschland.
- VIII Indirekte Beteiligung über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 79).
- IX Indirekte Beteiligung über „Hyperion ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 80).
- X Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg (0,000000269 %) (siehe Lfd. Nr. 73).
- XI Der Gesamtmietertrag für drei Immobilien Lfd. Nr. 83 a), 83 b) und 83 c) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 8.929. Aktuell konnte der Wert noch nicht aufgeteilt werden.
- XII Indirekte Beteiligung über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 88).
- XIII Änderung des Sitzes der Immobilien-Gesellschaft von Lidingö auf Stockholm.

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

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



### 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I – III)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>							
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
66	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg (Ankauf Minderheitsanteile)	—	9/2024	—	—	0,00	I, II
74	„Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	9/2024	—	—	100,00	III
83 c)	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin, „Newtown Gardens“	— Wohnen	— 11/2024	— 8.672	— 68,0	100,00	
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>							
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
	Dieburg, „Fiege Mega-Center“	Logistik	9/2024	98.898	109,0		
	Hamburg, „MWZ Hausbruch“	Logistik	1/2025	56.945	82,9		
	Hamburg, „DHL Rungedamm 32“	Logistik	1/2025	63.873	81,5		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	—	9/2024	—	—	100,00	III
	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	—	1/2025	—	—	100,00	III
	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Wien, „Rund Vier“	— Büro	11/2024 11/2024	— 24.534	— 94,0	100,00	

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

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

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

I Ankauf Minderheitsanteile durch eine bereits im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft.

II Indirekte Beteiligung über „Unilmmo Deutschland Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,10 % rechtlich; 0,00 % wirtschaftlich) (siehe Lfd. Nr. 74).

III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	13.459.201.895,67	83,36

### 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 31.3.2025)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben <sup>1</sup>				634.455.811,20	3,93
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 <sup>2 3 4</sup> (ISIN: DE0007196149)	—	2.529,90	44.255,36	1.933.516.853,15	11,97
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.567.972.664,35</b>	<b>15,90</b>

<sup>1</sup> Vermögensgegenstände dienen teilweise als Sicherheit für Derivategeschäfte.

<sup>2</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2025 bewertet.

<sup>3</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

<sup>4</sup> 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 %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	23.570.129,77		152.611.822,18	0,94
davon Betriebskostenvorlagen		123.020.116,11		
davon Mietforderungen		21.031.864,23		
davon Forderungen an Fremdverwalter		7.334.950,15		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	99.422.077,20		777.788.285,80	4,82
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		3.482.863,38	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten			141.838.025,52	0,88
• bei Immobilien		120.909.172,26		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	10.588.429,55	20.928.853,26		
5. Andere			83.680.330,32	0,52
(davon in Fremdwährung)	4.970.933,29			
davon Ankaufsvorlaufkosten		52.462.175,84		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		463.604,11		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		16.004.403,05		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.654.279,05		
davon aus Sicherungsgeschäften		617.509,08		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			–316.377.468,32	–1,96
(davon in Fremdwährung)	–79.727.468,32			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			–30.311.249,56	–0,19
(davon in Fremdwährung)	–388.834,93			
davon für Ankäufe		–29.763.388,71		
davon Sicherheitseinbehalte		–547.860,85		
3. Grundstücksbewirtschaftung			–136.909.064,28	–0,85
(davon in Fremdwährung)	–35.201.315,18			
davon Vorauszahlungen von Mieten		–24.908.561,82		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–86.687.782,03		
davon aus Barkautionen		–15.283.338,41		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		–1.964.664,43		
4. anderen Gründen			–54.035.004,66	–0,33
(davon in Fremdwährung)	–3.420.047,22			
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–25.026.339,75		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–4.746.510,93		
davon aus Anteilscheingeschäften		–8.385.183,58		
davon sonstige Verbindlichkeiten		–6.425.615,23		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>III. Rückstellungen</b>			–502.651.480,97	–3,11
(davon in Fremdwährung)	– 10.458.751,74			
davon Risikovorsorge für Verkaufssteuern		– 302.427.505,24		
davon für Einkommensteuern		– 166.149.599,5		
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		– 109.243.321,90		
davon für Erwerbskosten		– 4.175.942,93		
davon für Instandhaltungen		– 44.615.530,94		
davon Verkaufskosten		– 2.302.927,50		
davon für externe Verwalter		– 13.435.128,02		
davon Prozesskosten		– 958.663,46		
davon sonstige Rückstellungen		– 1.233.464,88		
davon Prüfkosten		—		
davon Jahresbericht		—		
<b>Zwischensumme</b>			<b>119.117.059,41</b>	<b>0,74</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>16.146.291.619,43</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				96,26
Umlaufende Anteile (Stück)				167.736.991

## 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
GBP	615.000.000,00	713.132.221,92	727.223.961,72	– 14.091.739,80
SEK	2.985.000.000,00	264.609.522,45	274.926.613,32	– 10.317.090,87
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>977.741.744,37</b>	<b>1.002.150.575,04</b>	<b>– 24.408.830,67</b>

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	622.112,82	30.205.953,81
Non-Deliverable Forwards	–	–
<b>Summe</b>	<b>622.112,82</b>	<b>30.205.953,81</b>

### 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
SEK	850.000.000,00	622.112,82	1.308.538,94	– 686.426,12
<b>Summe</b>		<b>622.112,82</b>	<b>1.308.538,94</b>	<b>– 686.426,12</b>

### 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
GBP	588.000.000,00	– 24.981.398,32	– 14.323.495,08	– 10.657.903,24
SEK	2.135.000.000,00	– 5.224.555,49	– 303.785,15	– 4.920.770,34
<b>Summe</b>		<b>– 30.205.953,81</b>	<b>– 14.627.280,23</b>	<b>– 15.578.673,58</b>

## 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2024 bis 31.3.2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
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)	23.293,70		17.474.174,73	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	2.605.889,23		2.849.877,63	
7. Erträge aus Investmentanteilen			57.089.419,56	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	8.610.892,57		75.686.255,16	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	37.953.989,38		435.784.846,01	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	11.682.699,74		121.677.483,68	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			—	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>710.562.056,77</b>	
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			– 111.399.461,32	
a) Betriebskosten		– 26.294.786,00		
(davon in Fremdwährung)	– 3.559.806,25			
b) Instandhaltungskosten		– 60.987.024,08		
(davon in Fremdwährung)	– 5.507.395,07			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		– 12.490.352,55		
(davon in Fremdwährung)	– 242.904,15			
d) Sonstige Kosten		– 11.627.298,69		
(davon in Fremdwährung)	– 1.378.323,52			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	– 974.808,77		– 4.612.242,78	
3. Inländische Steuern			– 17.255.702,89	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	– 8.283.878,36		– 11.803.511,78	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	– 2.136.816,26		– 10.586.267,77	



	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>II. Aufwendungen</b>				
6. Verwaltungsvergütung			– 151.419.947,88	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen			– 5.409.144,61	
davon Kosten externe Bewerter		– 2.269.120,39		
(davon in Fremdwährung)	–			
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>– 312.486.279,03</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>398.075.777,74</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		161.710.921,14		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		–		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		622.112,82		
(davon in Fremdwährung)	–			
<b>Zwischensumme</b>			<b>162.333.033,96</b>	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 1.176,17		
(davon in Fremdwährung)	–			
c) aus Liquiditätsanlagen		– 2.536.492,38		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		– 30.205.953,81		
(davon in Fremdwährung)	–			
<b>Zwischensumme</b>			<b>– 32.743.622,36</b>	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>129.589.411,60</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>– 26.640.844,35</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>501.024.344,99</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			207.093.462,14	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 452.284.267,47	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>– 245.190.805,33</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>255.833.539,66</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ sind gegenüber dem Vorjahr auf EUR 17,5 Mio gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Termingeldern.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 57,1 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 75,7 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 37,6 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und EUR 16,1 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 19,4 Mio. auf EUR 435,8 Mio.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 30,9 Mio. auf EUR 121,7 Mio.

### Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen „Betriebskosten“ sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben und betrugen EUR 26,3 Mio.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 61,0 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 12,5 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 14,5 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 4,1 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 11,6 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 5,3 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 17,3 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 11,8 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,2 Mio. auf EUR 10,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 130,9 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 20,6 Mio. belastet und lag mit 0,12 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) leicht über dem möglichen Entnahmesatz von 0,1 %. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 10,9 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 2,3 Mio. auch Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 3,1 Mio.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 153,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,93 %.

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.

## 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.088.236.039,03</b>	<b>6,49</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	587.211.694,04	3,50
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	501.024.344,99	2,99
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>– 618.572.465,15</b>	<b>– 3,69</b>
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	– 17.313.764,16	– 0,10
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	– 601.258.700,99	– 3,59
<b>Gesamtausschüttung am 12.6.2025</b>	<b>469.663.573,88</b>	<b>2,80</b>

Bis zum 30.6.2025 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabe- preis, eingeräumt.

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

## 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2024 bis 31.3.2025

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		16.704.199.424,39
1. Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup> Steuerabschlag für das Vorjahr		– 328.644.591,07 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2</sup>		– 503.781.954,44
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	444.565.639,27	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 948.347.593,71	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3</sup> • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	26.640.844,35 1.381.140,48	28.021.984,83
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 9.364.290,30 27.506,36	– 9.336.783,94
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup> • davon nicht realisierte Gewinne <sup>6</sup> • davon nicht realisierte Verluste <sup>7</sup>	207.093.462,14 – 452.284.267,47	255.833.539,66
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>16.146.291.619,43</b>

### Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung für das Sondervermögen“).

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

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

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

<sup>5</sup> Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 41 ff.

<sup>6</sup> Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum 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.

<sup>7</sup> Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum 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 Immobilien sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Juni 2025

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Henrike Waldburg



Volker Noack

## 8 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
BNP Paribas S.A.	46.824.700,03
Deutsche Bank AG	112.291.394,90
Goldman Sachs International	349.704.978,26
J.P. Morgan Securities plc	20.042.915,42
Merrill Lynch International Bank Ltd.	28.579.673,21
Morgan Stanley & Co. International	116.590.344,68
Société Générale	328.116.568,54

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	4.910.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	96,26
Umlaufende Anteile (Stück)	167.736.991



## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

**Investmentanteile** werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote <sup>1</sup>	0,93 %
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	0,07 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	20.554.356,64
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,41 %
• davon für die Verwahrstelle	30,87 %
• davon für Dritte	49,72 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2</sup>	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	24.898.576,29

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

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		50,6
• davon feste Vergütung		37,2
• davon variable Vergütung		13,4
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	385	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		4,7
• davon an Führungskräfte		4,7
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	9	
Anzahl Mitarbeiter	—	

## Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

### Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

#### Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

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

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

#### Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

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

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

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

## Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	108,77 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	102,51 %

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

Name des Produkts: Unilmmo: Deutschland  
Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900Q8JHMHANJA967

### Ökologische und / oder soziale Merkmale

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

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

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt</b> : _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische / soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 12,99% an nachhaltigen Investitionen
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt</b> : _____ %	<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, <b>aber keine nachhaltigen Investitionen</b> getätigt.



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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale.

Sie verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale gewährleistet wurde.

Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO<sub>2</sub>-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m<sup>2</sup>.

Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die

<sup>1</sup> Vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV nicht umfasst.

Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erreichen.

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

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

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

#### **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

#### **Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:**

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

##### **SI-Check**

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

Insgesamt wurden im Rahmen des SI-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Messen und Steuern“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Technische Ausstattung“ wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ wurden u. a. Wassersparmaßnahmen, Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, eine flexible Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der

Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung und das Abfallmanagement der Gebäude sowie die Auswahl von Dienstleistern für die Gebäudebewirtschaftung 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 Investitionsentscheidung.

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

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

Berichtszeitraum 1.4.2024 bis 31.3.2025		
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>		
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien		> 2,5

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

#### SI-Check

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden auch ökologische Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die Gesellschaft zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

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

Die ökologischen Merkmale der 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 berücksichtigt und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Die Entschei-



derung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Dabei bestand die Vorgabe, dass das Gesamtportfolio im Bestand einen durchschnittlichen SI-Check-Score von mindestens 2,5 erreicht.

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

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

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

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

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Ver-

zug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2023 berichtet, die Daten aus dem Jahr 2024 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum 1.4.2024 bis 31.3.2025	
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,32
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	48,58

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

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

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

Berichtszeitraum	1.4.2023 bis 31.3.2024	1.4.2022 bis 31.3.2023
<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>		
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,27	3,03
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	– 1,56 %	– 8,77 %
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	47,94	50,84
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	– 1,32 %	4,65 %

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

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

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31.12.2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiter

geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte bei der Gesellschaft durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investi-

onen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m<sup>2</sup> / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

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

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

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

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

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

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



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

Im Rahmen der Anlagestrategie des Immobilienfonds wurden bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale getätigt wurden, auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“ gemäß Artikel 7 EU 2019/2088).

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

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

Die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen dienten nicht der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen (z. B. Tankstellen). Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,04 % der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle, die Teil eines Shopping-Centers ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und / oder der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m<sup>2</sup> / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch einen externen Dienstleister kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt.

Im Berichtszeitraum wurden in 13 Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 71 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 50 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.4.2024 bis 31.3.2025.

## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Paris, „CityQuartier Paris-Trocadéro“	Immobilien	4,16	Frankreich
München, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	Immobilien	3,95	Deutschland
Prag, „Palladium“	Immobilien	3,65	Tschechien
Lodz, „Manufaktura“	Immobilien	3,08	Polen
Berlin, „CityQuartier DomAquaree“	Immobilien	2,89	Deutschland
Paris, „Grand Central“	Immobilien	2,62	Frankreich
Hamburg, „EMPORIO“	Immobilien	2,61	Deutschland
Berlin, „ALEXA“	Immobilien	2,60	Deutschland
Amsterdam, „The Pulse“	Immobilien	2,43	Niederlande
Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	Immobilien	1,86	Deutschland
München, „Neue Balan Haus 27“	Immobilien	1,78	Deutschland
Stockholm, „Vattenfall HQ“	Immobilien	1,64	Schweden
Stuttgart, „DOC I & DOC II“	Immobilien	1,58	Deutschland
London, 160 Aldersgate Street	Immobilien	1,56	Großbritannien
London, „One Braham“	Immobilien	1,49	Großbritannien

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



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

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

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

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

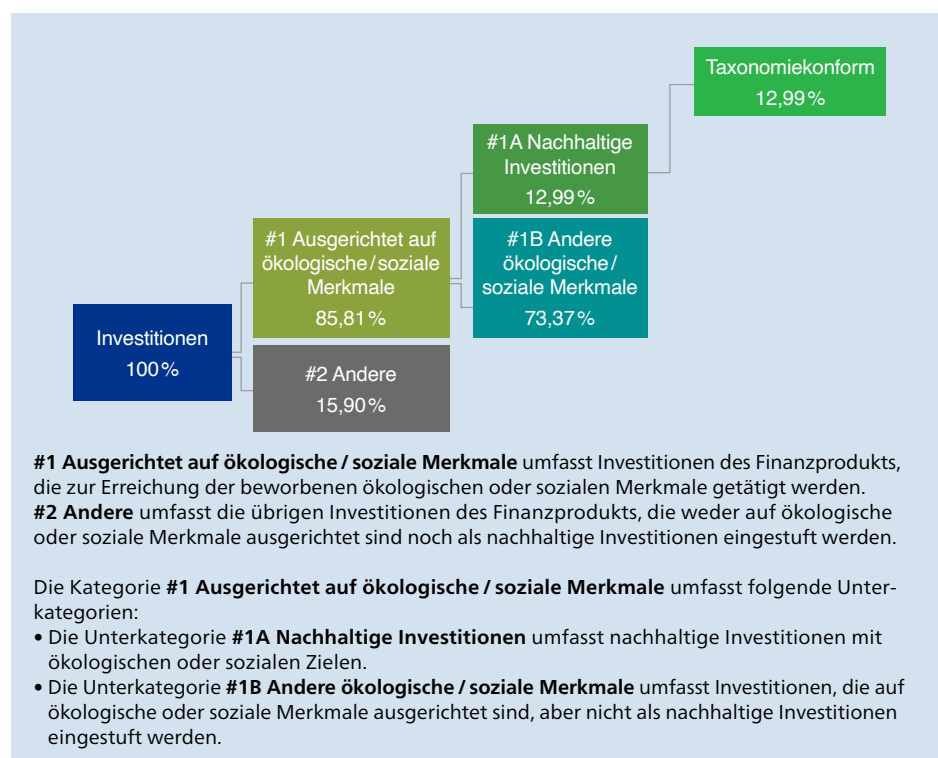
Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds (Bruttofondsvermögen), die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Es wurden keine sonstigen Umwelt- und / oder Sozialziele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

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

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



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



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

#### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	85,81 %
Finanzsektor	11,97 %
Liquidität / Kasse	15,90 %

Im Rahmen der Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,04 % der Gesamtmietserträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle, die Teil eines Shopping-Centers ist.

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



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

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

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale des Sondervermögens wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung angestrebt.

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

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

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

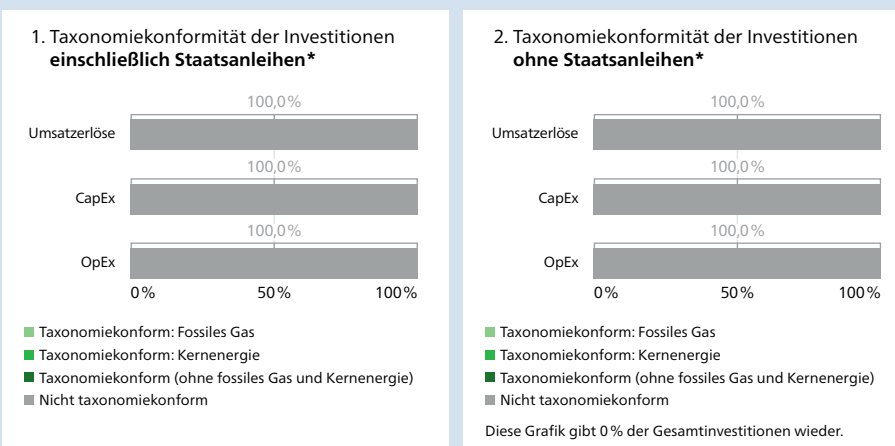
☐ Ja:
 ☐ In fossiles Gas
 ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Taxoniekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und / oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung in der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 12,99 % an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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

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

Jahr	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
Aktuelles Jahr	12,99	0,00
1.4.2023 – 31.3.2024	10,88	– 16,24
1.4.2022 – 31.3.2023	10,63	– 18,17



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

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

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



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

Die Einhaltung ökologischer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, z. B. die Anwendung des SI-Checks oder Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Auf Basis dieses Systems konnte die Gesellschaft verschiedene Maßnahmen für den Fonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen Merkmale des Fonds beitrugen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten.

Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2025 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,32 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung berücksichtigt und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach der Deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA. Außerdem wurde bei Ankauf geprüft, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorlag. Sofern in den angekauften Gebäuden noch kein Energy Performance Monitoring & Assessment implementiert war, wurden die Kosten für die Nachrüstung im Berichtszeitraum im Investitionsplan berücksichtigt. Es wurden keine Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der 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 27 Gebäude im Sondervermögen die CO<sub>2</sub>-Emission über dem aktuellen CRREM-2-°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählten etwa die Beauftragung von Energiemonitoring, Modernisierungsfahrpläne oder die Planung von Lüftungserneuerungen.

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

Im Berichtszeitraum wurden in 13 Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 71 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 50 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.

Mit der Erstellung von 17 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM-2-°C-Klimapfads notwendig sind.

## 9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nach § 7 KARBV nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder zu 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 Sondervermögens 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 zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese

Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.



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

Hamburg, 27. Juni 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Christoph Schlegel  
Wirtschaftsprüfer

# III Sonstiges

## 1 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Deutschland. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 2.12.2024.

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

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31.12.2017 entstanden sind, steuerfrei, soweit zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie zehn Jahre vergangen sind.
- sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist oder Einkünfte aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e Doppelbuchst. cc EStG.

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

#### Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Deutschland handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 60 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen,

während für Zwecke der Gewerbesteuer 30 % der Erträge steuerfrei gestellt werden.

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

#### Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

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

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

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

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

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

#### **Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer**

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

#### **Information zur Grunderwerbsteuer**

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

#### **Information zu ausländischen Quellensteuern**

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

#### **Information zur Kirchensteuer**

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

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

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

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

#### **Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern**

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

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

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustrechnungen 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: Deutschland in einem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

#### **Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Deutschland 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: Deutschland die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds erfüllt, sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

#### **Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

Bei einer Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland nach dem 31. Dezember 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. Januar 2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31. Dezember 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. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu

angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 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: Deutschland 60 %, da es sich um einen Immobilienfonds handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für den Unilmmo: Deutschland – 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: Deutschland unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

#### Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

Veräußerungsgewinne entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

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

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



### **Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger**

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

## **Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger**

### **3 %-Steuer in Frankreich**

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Unilmmo: Deutschland am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder

mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

## **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 Geschäftsführung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 2024 insgesamt maximal EUR 2.421,00 (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 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Ein am Unilmmo: Deutschland beteiligter Investment- oder Immobilienfonds, dessen Anteile im In- oder Ausland entweder in rechtlicher oder in tatsächlicher Hinsicht nicht an einen unbestimmten Perso-

nenkreis angeboten werden („Spezialfonds“), kann, sofern dieser die Immobilien nicht unmittelbar hält und nicht bereits ein Steuerabzug erfolgt ist, für Rechnung der im Spezialfonds investierten in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anleger eine Abzugsteuer auf die steuerpflichtigen Einkünfte aus dem Unilmmo: Deutschland einbehalten und an das österreichische Finanzamt abführen. Wird von diesem Wahlrecht Gebrauch gemacht, haben die im Spezialfonds investierten Anleger – soweit diese keine weiteren in Österreich erklärungsrechtlichen Einkünfte erzielen – keine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2025 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0623 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

### **Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger**

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

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 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 (DBA) für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 % sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resul-

tieren 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: Deutschland müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers 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: Deutschland keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 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: Deutschland (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaf-



ten 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: Deutschland (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 %.

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 31.3.2025 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank ([www.oekb.at](http://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 134,202 Mio.  
(Stand: 31.12.2024)

### Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 22.101 Mio.  
(Stand: 31.12.2024)

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1  
20354 Hamburg

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Gerald Kremer (seit 1.4.2024)  
Martin J. Brühl (bis 4.4.2025)  
Henrike Waldburg  
Volker Noack

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

#### **Bestandsbewerter / -innen**

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Dortmund  
(bis 30.6.2024)

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

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

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

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

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

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

Peter Gellner,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt / Main

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

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

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

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

Klaus Wagner,  
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

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

#### **Ankaufsbewerter / -innen**

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

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

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

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

## Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Belgien	1	Irland	4	Polen	4
Deutschland	50	Italien	1	Schweden	1
Finnland	3	Luxemburg	2	Spanien	1
Frankreich	7	Niederlande	5	Tschechien	1
Großbritannien	6	Österreich	1		

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



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

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