

# UniInstitutional European Real Estate

Jahresbericht zum 30.9.2024

## Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554		A1H9KC
ISIN:		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004		1.7.2011
<b>Kennzahlen zum 30.9.2024</b>	<b>Gesamt</b>		<b>Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate</b>	<b>Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK</b>
Fondsvermögen (netto)	EUR 3.908,6 Mio.		EUR 3.325,7 Mio.	EUR 582,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR 4.129,3 Mio.			
• davon direkt gehalten	EUR 2.531,0 Mio.			
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR 1.598,3 Mio.			
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	35			
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	24 <sup>3</sup>			
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>4</sup>	EUR 154,4 Mio.			
Gesamtliquidität	EUR 520,5 Mio.			
Fremdfinanzierungsquote	15,0 %			
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) <sup>5</sup>	95,4 %			
Ausgabepreis		EUR 51,01		EUR 50,46
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 51,01		EUR 49,23
<b>Renditekennzahlen<sup>6</sup></b>				
Bruttoertrag <sup>7</sup>	5,6 %			
Nettoertrag <sup>7</sup>	3,9 %			
Wertveränderung <sup>7</sup>	0,4 %			
Liquidität	3,5 %			
Anlageerfolg <sup>8</sup>		3,1 %		3,0 %
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>9</sup>	1			
Verkäufe <sup>9</sup>	7			
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR –398,6 Mio.	EUR –365,5 Mio.		EUR –33,1 Mio.
Gesamtkostenquote <sup>10</sup>		0,71 %		0,86 %
Ausschüttungsstichtag		29.11.2024		29.11.2024
Ausschüttung je Anteil		EUR 1,35		EUR 1,30
Anlageerfolg je Anteil		EUR 1,53		EUR 1,42
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>8</sup>		3,0 % p.a.		2,8 % p.a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (Est-pflichtig) <sup>11</sup>		EUR 0,5400		EUR 0,5200
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) <sup>11</sup>		EUR 0,1350		EUR 0,1300

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

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

<sup>3</sup> Davon zwei Immobilien-Gesellschaften, die jeweils zwei Immobilien halten und sechs Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

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

<sup>6</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2023 / 2024 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 14.

<sup>7</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>8</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>9</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 34. Inklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>10</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>11</sup> Einzelheiten ab Seite 72 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 Unilnstitutional European Real Estate  
zum 30. September 2024

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>
<b>II Jahresbericht</b>	<b>7</b>
1 Tätigkeitsbericht	7
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.2 Portfoliostrategie	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 Devisenkursicherung	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	29
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	34
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	35
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	36
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	46
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	47
8 Anhang	50
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	69
<b>III Sonstiges</b>	<b>72</b>
1 Steuerliche Hinweise	72
2 Organe und Abschlussprüfer	76
3 Investitionsstandorte	78

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

Titelfoto: Kopenhagen, Papiroen 25, „25hours Hotel Kopenhagen“ (Dänemark)

Foto: Maxim Schulz

<sup>1</sup> Zeitraum 1.10.2023–30.9.2024

# I Bericht der Geschäftsführung



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

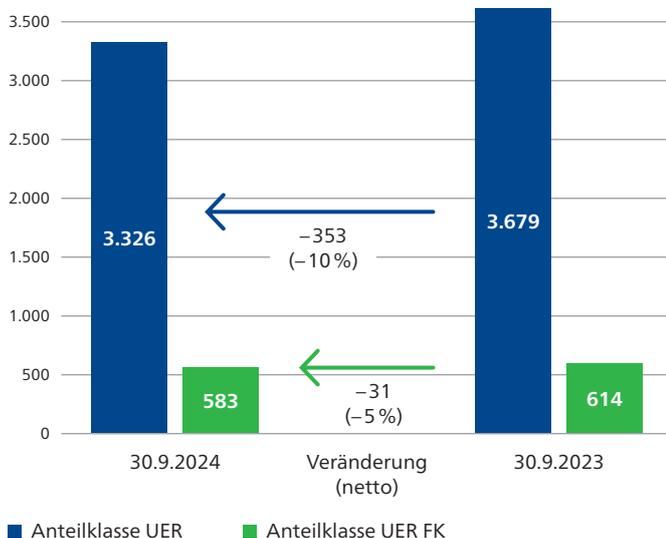
## Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	442,9	77,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	13,3	13,3

## Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	55
Anzahl Ländermärkte	15
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

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



## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UnilInstitutional European Real Estate hat das Geschäftsjahr 2023 / 2024 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigte unser Fonds eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Zwar hinterlässt die zunehmende Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch in den Vermietungs- und Investitionsmärkten Spuren. Die Ertragsituation des UnilInstitutional European Real Estate ist aufgrund der sehr guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen dennoch stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 / 2024.

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

Der UnilInstitutional European Real Estate war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau. Es erfolgt ein enges Monitoring der Liquidität, die aktiv über drei Säulen gesteuert wird: Nettozuflüsse, Einsatz von Fremdkapital und Objektverkäufe.

Die weltweiten Transaktionsmärkte haben sich nach Daten des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle zwar teilweise belebt, bewegen sich aber immer noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als vor der Zinswende. Viele Investoren agieren noch zurückhaltend, wenngleich sich im Zuge der ersten Zinssenkungen sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone eine Bodenbildung in der Preisentwicklung abzeichnet. Das Angebot an Qualitätsimmobilien wächst 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 Bodenbildung erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch Tendenzen zum Käufermarkt mit einem Angebotsüberhang und verlängerten Transaktionszeiträumen.

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
10 / 2023–9 / 2024	3,1	3,0
10 / 2022–9 / 2023 <sup>2</sup>	3,2	3,0

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  
<sup>2</sup> Korrigierte Angabe gegenüber Jahresbericht zum 30.9.2023.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen sind Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger eine solide Sachwertanlage und können eine stabilisierende Wirkung auf ein 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 UniInstitutional European Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 / 2024 informieren wir Sie im Folgenden. Wir danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Kapitalmarktumfeld bleibt aus globaler Sicht insgesamt positiv, auch wenn das Momentum etwas nachlässt und politische Faktoren wie der Großmachtwettbewerb zwischen China und den USA sowie Auswirkungen der US-Präsidentenwahl für Unsicherheit sorgen können. Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Unterstützungsfaktor. Vor allem die US-Konjunktur läuft unverändert stabil, woran sich perspektivisch nach Einschätzung der Ökonomen bei Union Investment wenig ändern dürfte. Anders als in den zurückliegenden Monaten erwarten wir aber zusätzlich eine schrittweise Verbesserung der konjunkturellen Aussichten in anderen Regionen, etwa im Euro-Raum. Deutschland bildet dabei das Schlusslicht mit einem prognostizierten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur leicht über der Nulllinie. Da sich gleichzeitig in China und Japan die Konjunktur stabilisiert, nehmen die Unterschiede zwischen den Weltregionen ab.

Der globale Trend einer rückläufigen Inflation dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen. In den USA wurde im Sommer 2024 das zyklische Tief bei der Kerninflation, der Preisentwicklung ohne Energie und Nahrungsmittel, erreicht. Die Teuerung bleibt damit oberhalb des Inflationsziels der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Dies dürfte sich grundsätzlich zinsunterstützend am Rentenmarkt auswirken. Der Euro-Raum befindet sich hingegen später im Konjunkturzyklus und ist strukturell nicht so wachstumsstark wie die USA, weshalb die Europäische Zentralbank (EZB) von einem weiteren Rückgang der Preissteigerungen ausgehen dürfte. Mitte 2025 wird die Inflation dem EZB-Ziel von 2,0 % voraussichtlich nahekomen.

Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei

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

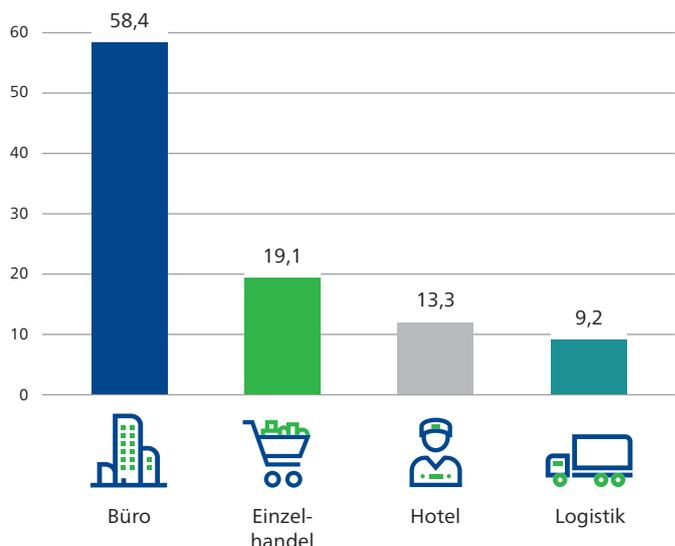
Ankäufe	Anzahl
Hotel	1
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>69,7</b>

Verkäufe	Anzahl
Büro	1
Einzelhandel	1
Logistik	3
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>297,2</b>

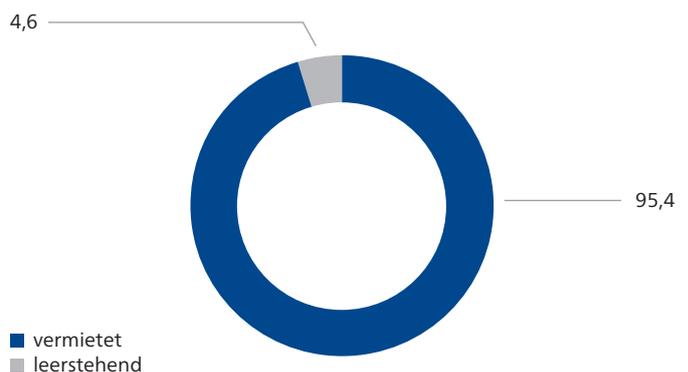
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

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



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

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



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

weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätzliche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund dafür ist die notwendige Rekalibrierung der Geldpolitik, da durch die gefallenen Inflationsraten die realen Zinsen – Nominalzins abzüglich der Inflation – deutlich angestiegen sind. Höhere Realzinsen belasten Unternehmen und Haushalte. Diesem Trend wollen die Zentralbanken entgegenwirken. Von der EZB erwarten die Volkswirte nach der Zinssenkung im Oktober 2024, noch vier weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis Mitte 2025.

In Bezug auf die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten dürfte mit einem leichten Anstieg bei den Renditen sicherer Staatsanleihen mit mittleren und längeren Laufzeiten zu rechnen sein. Die Renditen der Staatsanleihen mit kürzeren Laufzeiten sollten sich eher seitwärts bewegen. Mehr Potenzial ist bei Unternehmensanleihen guter Bonität zu erwarten. Deren Risikoaufschläge sind unverändert attraktiv und sollten vereinnahmt werden können. In Summe überwiegen nach Einschätzung von Union Investment die Chancen. Das Umfeld ist zwar nicht ohne Risiken, es bleibt aber insgesamt aussichtsreich.

### Nachhaltigkeit

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

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

Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihrem Handeln verankert. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter [www.managetogreen.de](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 Dezember 2024

Union Investment Real Estate GmbH

### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Martin J. Brühl



Henrike Waldburg



Volker Noack

# II Jahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die weltweiten Transaktionsvolumina sind vor dem Hintergrund sinkender Inflationsraten sowie erster Zinssenkungen der Zentralbanken zwar punktuell angestiegen, bewegen sich aber immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als vor der Zinswende, die dem Immobilienkapitalmarkt Eigen- und Fremdkapital entzogen bzw. es verteuert hat.

#### Europäische Büromärkte

Auf den wichtigsten europäischen Büromärkten ist die Leerstandsrate aufgrund zahlreicher Baufertigstellungen in den zurückliegenden zwölf Monaten im Schnitt um 30 Basispunkte gestiegen. Somit lag sie Ende Juni 2024 bei durchschnittlich 9,4%. Entgegen dieses Trends haben sich die Leerstandsraten in Amsterdam, London und Warschau spürbar rückläufig entwickelt. Während es in Amsterdam und London an der zuletzt wieder besseren Vermietung lag, wurden in Warschau weniger neue Bürogebäude fertiggestellt als in den zurückliegenden Quartalen. Trotz der insgesamt erhöhten Flächenverfügbarkeit auf den europäischen Büromärkten haben sich die Spitzenmieten<sup>1</sup> im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv entwickelt. Dies ist vor allem auf die hohe Konkurrenz der Mieter um die nur begrenzt verfügbaren hochwertigen und flexiblen Büroflächen zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zurückzuführen. Im Durchschnitt über die Standorte betrug das Mietpreiswachstum 5,1%. Der größte Anstieg wurde mit 18,2% in Brüssel registriert.

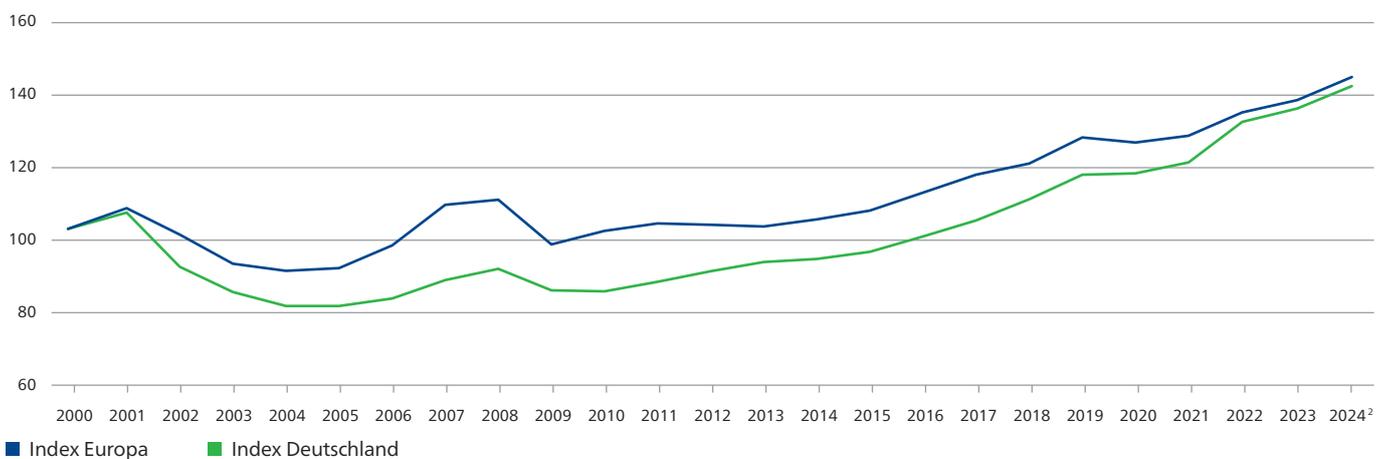
#### Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsraten schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Viele Unternehmen bevorzugten zudem die Verlängerung der Verträge für die bestehenden Mietflächen, anstatt in neue Büroflächen umzuziehen. Hochwertige und flexible Büroflächen für hybride Arbeitsplatzkonzepte in den sehr guten Lagen der Städte waren nach wie vor knapp und bei den Mietern begehrt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 5,3%. Außergewöhnlich hoch war das Mietpreiswachstum in Düsseldorf und München, wo ein Anstieg um 10,5% bzw. 8,3% registriert wurde.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Das Konsumentenvertrauen in Europa erholte sich in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich. Allerdings sind die Vor-Corona-Werte im Durchschnitt der Märkte noch nicht wieder erreicht. Die Spitzenmieten im Einzelhandelsbereich haben sich stabilisiert und immer mehr Märkte zeigen Mietpreiswachstum. Überdurchschnittliches Mietpreiswachstum war seit Mitte des Jahres 2023 in Barcelona, Rom und Warschau zu beobachten.

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



Quellen: Jones Lang LaSalle, 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.

<sup>2</sup> Stand: Juni 2024.

Die Einzelhandelsmieten entwickelten sich seit dem zweiten Quartal 2023 in den großen deutschen Metropolen stabil, da das Verbrauchervertrauen langsam wieder zurückkehrt.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Im ersten Halbjahr 2024 sind die Übernachtungszahlen ebenso wie die Belegungsquoten auf allen europäischen Hotelmärkten nach den bereits sehr starken Anstiegen im Vorjahr nochmals moderat gestiegen. Im touristischen Segment sorgten u. a. die Europa-Tourneen vieler international renommierter Musiker für eine rege Nachfrage. Auch bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen wurden die sehr hohen Niveaus des Vorjahres erneut leicht übertroffen, wodurch sich die durchschnittlichen Zimmererlöse ebenso positiv entwickelten. Mit Ausnahme von Paris lagen diese im ersten Halbjahr in allen europäischen Metropolen oberhalb des Vorjahreszeitraums.

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 erneut eine positive Entwicklung. Beflügelt durch einen vollen Messekalender und die Fußball-Europameisterschaft stiegen sowohl die Belegungsquoten als auch die durchschnittlichen Zimmerpreise und -erlöse flächendeckend. Nachdem im Anschluss an die Corona-Pandemie zunächst die primär durch freizeittouristische Nachfrage geprägten europäischen Hotelmärkte wieder Wachstum gezeigt hatten, zog nun auch der deutsche Hotelmarkt nach und verbuchte im ersten Halbjahr 2024 im europäischen Vergleich eine der höchsten Wachstumsraten bei den Zimmererlösen.

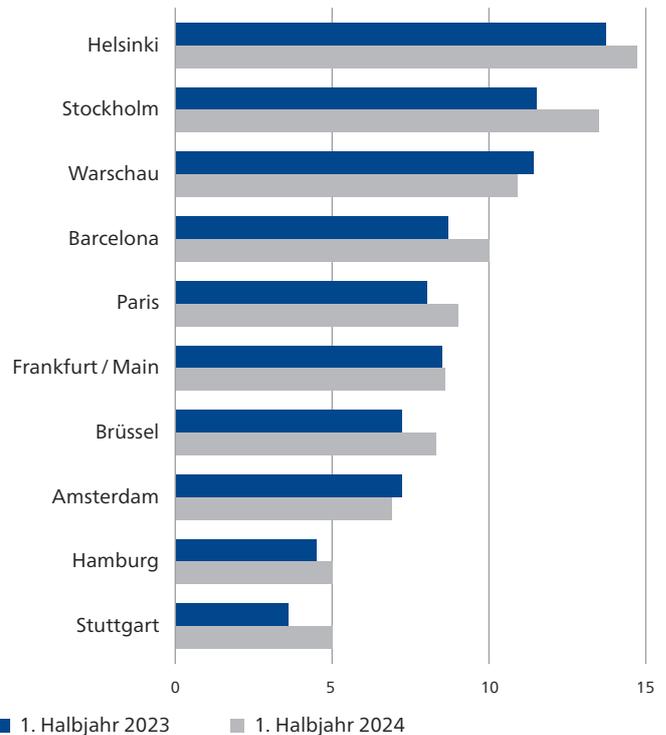
### Immobilien-Investitionsmärkte

Seit Mitte des Jahres 2022 zeigten sich Investoren auf den weltweiten Immobilien-Investitionsmärkten infolge der zahlreichen geopolitischen Konflikte, der zunächst hohen Inflation und des veränderten Zinsumfeldes zurückhaltend. Aus diesem Grund war auch in den zurückliegenden zwölf Monaten die Handelsaktivität der Immobilien-Investoren gering. Am Ende des zweiten Quartals 2024 erreichte das globale gewerbliche Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen einen Wert von EUR 415,9 Mrd., womit das Ergebnis um 17,7 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahresquartal.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 126,6 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Rückgang um 18,6 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2023 und Mitte des Jahres 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des ge-

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



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

samten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur Mitte des Jahres 2023 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 15,3 %.

### Ausblick

Nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Zinssenkungen dürfte sich der Investitionsmarkt wieder etwas beleben, zumal Immobilieninvestments nun vielerorts wieder attraktiv verzinst werden. Zur Jahresmitte 2024 war bereits zu beobachten, dass diverse Marktakteure erstmals seit der Zinswende wieder Kapital für Immobilieninvestments einwerben konnten. Dennoch agieren viele Akteure noch zurückhaltend, wenngleich sich in einigen Märkten mit den ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung abzeichnet. Einem tendenziell wachsenden Angebot an Qualitätsimmobilien steht kurzfristig allerdings nur ein begrenzter Kapitalstock mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Union Investment erwartet daher eine Entwicklung der Immobilienmärkte hin zu Käufermärkten mit verlängerten Transaktionszeiträumen.

## Geld- und Kapitalmarkt

Als im vierten Quartal 2023 die Inflation in den USA und in Europa ihren Abwärtstrend weiter fortsetzte, überzeugte dies die beiden Zentralbanken endgültig davon, dass der Zinsanhebungszyklus zum Ende kommen müsse. Auf den letzten Notenbanksitzungen im Jahr 2023 stellten sie somit Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht. In der Folge kam es bei Anleihen zu deutlich fallenden Renditen und entsprechend steigenden Kurswerten. Im Euro-Raum waren am Rentenmarkt in der Spitze bis zu sieben Zinsschritte eingepreist. Doch zu Beginn des neuen Jahres erfolgte eine Korrektur, die vor allem auf das Auspreisen überzogener Erwartungen hinsichtlich Leitzinssenkungen zurückzuführen war. Die Risikoaufschläge von Unternehmensanleihen und Titeln der Euro-Zonen-Peripherie gaben zwar weiter nach, konnten aber zunächst den generellen Renditeanstieg nicht kompensieren.

In den USA setzte sich im Frühjahr 2024 der Trend zu höheren Renditen fort. Vor dem Hintergrund von über den Erwartungen liegenden Wirtschaftsdaten in Kombination mit bestenfalls nur stagnierenden Inflationsraten verschoben viele Marktteilnehmer die Erwartung auf Zinssenkungen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) auf spätere Zeitpunkte. Ab Mai 2024 trübten sich die Konjunkturdaten dann jedoch sukzessive ein und auch der Inflationsdruck ging nach und nach etwas zurück. Die US-Wirtschaft befand sich zwar noch in einer robusten Verfassung, in den letzten Monaten verlangsamte sich aber die konjunkturelle Dynamik. Der hohe Leitzins schien zu restriktiv zu sein. Wachstumssorgen hatten die Furcht vor einem Anstieg der Arbeitslosenrate geschürt und so die Kurse gestützt. In diesem Umfeld konnten die zwischenzeitlichen Kursverluste wieder aufgeholt werden. Die Fed beließ die Leitzinsen anfänglich noch unverändert. Die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung eröffneten aber zum Ende des Berichtszeitraums die Möglichkeit zu einer ersten Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte. Die Renditen gingen im weiteren Verlauf deutlich zurück, bei kurzen Laufzeiten mehr als bei längeren. Zehnjährige US-Schatzanweisungen rentierten im Oktober 2023 bei ca. 4,9% und fielen bis Mitte September 2024 auf 3,6% zurück. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verbuchten US-Staatsanleihen einen Zuwachs von 9,7%.

Der Rentenmarkt im Euro-Raum konnte sich von den Vorgaben aus den USA nicht gänzlich abkoppeln. Auch hier folgte den starken Kursgewinnen zu Beginn der Berichtsperiode eine umfangreiche Korrektur. Steigende Renditen, trotz der eher schwachen Wirtschaftszahlen, zehrten die anfänglichen Kurszuwächse auf. Im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) dann erstmals den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte, weil der Inflationsdruck deutlich

nachgelassen hatte. Dies war jedoch keineswegs der Auftakt für einen klassischen Senkungszyklus, der in einer Art Automatismus abläuft und in regelmäßigen Abständen weitere Zinsschritte vorsieht. Im Sommer löste die Europawahl größere Turbulenzen aus, die in Frankreich zu Neuwahlen und bei französischen Staatstiteln zu höheren Risikoaufschlägen führten. Zwischenzeitlich deuteten einige Konjunkturdaten zwar auf eine Stabilisierung in Europa hin, die Wirtschaftszahlen trübten sich dann aber doch schnell wieder ein. Dies ermöglichte es den europäischen Währungshütern, im September 2024 einen erneuten Zinssenkungsschritt um 0,25 Prozentpunkte durchzuführen. Letztlich gewannen Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 9,3% hinzu.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch. In der ersten Hälfte des Berichtszeitraums waren die Risikoaufschläge deutlich rückläufig. Schwache Wirtschaftsdaten führten in den letzten Monaten jedoch wieder zu einem Anstieg. Per saldo blieben sie weitgehend unverändert. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verbuchte die Anlageklasse ein Plus von 9,6%.

## 1.2 Portfoliostrategie

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

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

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

Der UniInstitutional European Real Estate hat sich seit Auflage immer als sehr stabil bewiesen. Eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau stehen dabei im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der UniInstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein der gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann.

### 1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 34) entnommen werden.

#### Immobilienentwicklungen

Der UniInstitutional European Real Estate hat aktuell drei Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Lyon Part-Dieu, einem der begehrtesten und dynamischsten Geschäftsviertel Frankreichs, wird der ehemalige Hauptsitz des französischen Netzbetreibers RTE umfassend saniert und erweitert, um das Gebäude an die höchsten technischen und ökologischen Standards anzupassen. In der Innenstadt von Paris (Frankreich), in der 5–7, avenue du Coq, ganz in der Nähe des Bahnhofs Saint-Lazare, restrukturiert und erweitert Union Investment ein im Jahr 1869 erbautes Bürogebäude. In Brüssel (Belgien) modernisiert Union Investment zudem eine Büroimmobilie nach Auszug des Hauptmieters. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert.

#### Ankäufe

Im Berichtszeitraum ist das „25hours Hotel Kopenhagen“ in Kopenhagen (Dänemark) fertiggestellt worden und in den Bestand des UniInstitutional European Real Estate übergegangen. Mit dem Ankauf der Hotel-Projektentwicklung im Jahr 2022 ist Union Investment in den skandinavischen Hotelmarkt eingestiegen. Das „25hours Hotel Kopenhagen“ feierte im Juli 2024 Eröffnung. Es liegt direkt am Wasser im Stadtzentrum von Kopenhagen auf der Insel Christiansholm, auch bekannt als Paper Island. Früher lagerten hier riesige Papierrollen für die dänischen Tageszeitungen. Auf Paper Island entsteht ein Mixed-Use-Quartier, das neben dem Hotel auch rund 250 Wohnungen, hoch-

wertigen Einzelhandel, Gastronomie und Veranstaltungsflächen sowie ein Badehaus, das Water Culture House, umfasst. In unmittelbarer Nähe des Hotels befinden sich Sehenswürdigkeiten wie der Nyhavn, die Königliche Oper und die alternative Wohnsiedlung Christiania.

#### Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment jeweils eine Logistikimmobilie in Worms und in Oftringen (Schweiz) verkauft. Das Logistikobjekt mit der Adresse Langgewann 2 in Worms wurde von Union Investment als Projekt erworben und gehörte seit 2008 zum Portfolio des Fonds. Die Logistikimmobilie in der Industriestrasse 11 im Schweizer Oftringen zählte seit dem Jahr 2013 zum Bestand. In Hamburg hat Union Investment das „Fachmarktzentrum Eidelstedt“ verkauft, das seit dem Jahr 2007 zum Portfolio zählte. In Sehnde wurde eine an den Reifenhändler Delticom vermietete Logistikimmobilie veräußert, die Union Investment als Projektentwicklung im Jahr 2011 erworben hatte. In Stockholm (Schweden) wurde zudem das Bürogebäude „Smultronet 6“ erfolgreich verkauft. Die Immobilie zählte seit dem Jahr 2019 zum Portfolio des Fonds.

#### Vermietungssituation

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

#### Größte Vermietungserfolge (in m<sup>2</sup>)

Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Gdingen, „Riviera“	49.935
Neubrandenburg, „Bethanien-Center“	44.076
Barcelona, „Cornerstone C“	6.772
Eschborn, „Fachmarktzentrum Seerose“	5.825
Stuttgart, „I6-Offices“	4.402
Weitere Vermietungserfolge	20.914
<b>Gesamt</b>	<b>131.924</b>

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
20	Lyon, „AUDESSA“	Büro	12/2022	58,8		Q1/2025	
21	Paris, „Coq“	Büro	7/2021	67,1		Q2/2026	
43	Brüssel, „Le Président“	Büro	12/2004	38,8	99,99	Q1/2025	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.

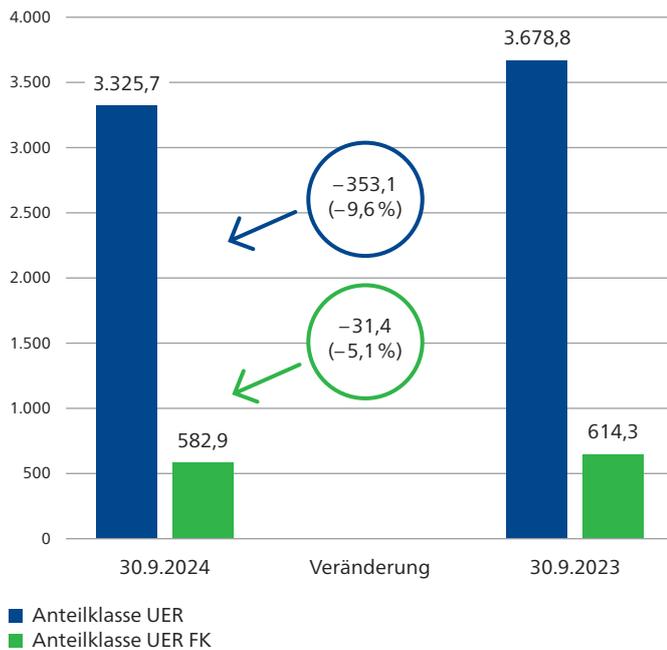
## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
Stuttgart, „Hotel Le Méridien“	Hotel	7/2024	11/2024

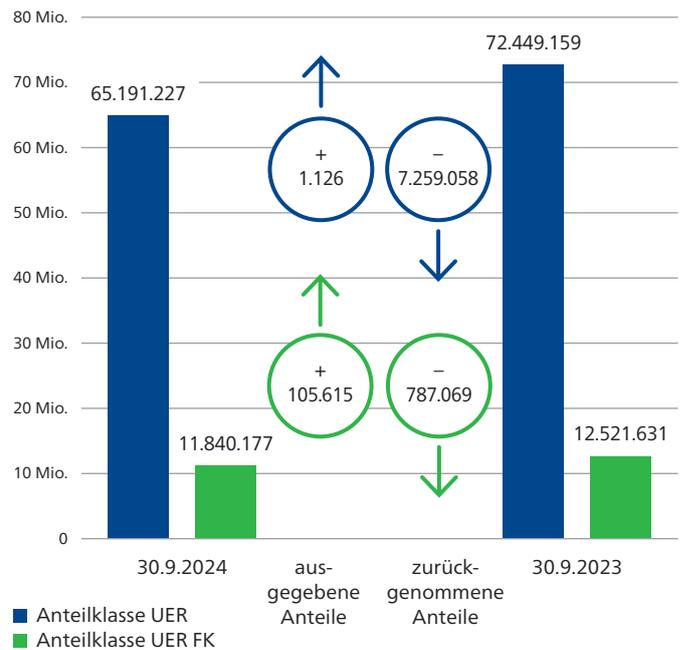
<sup>1</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

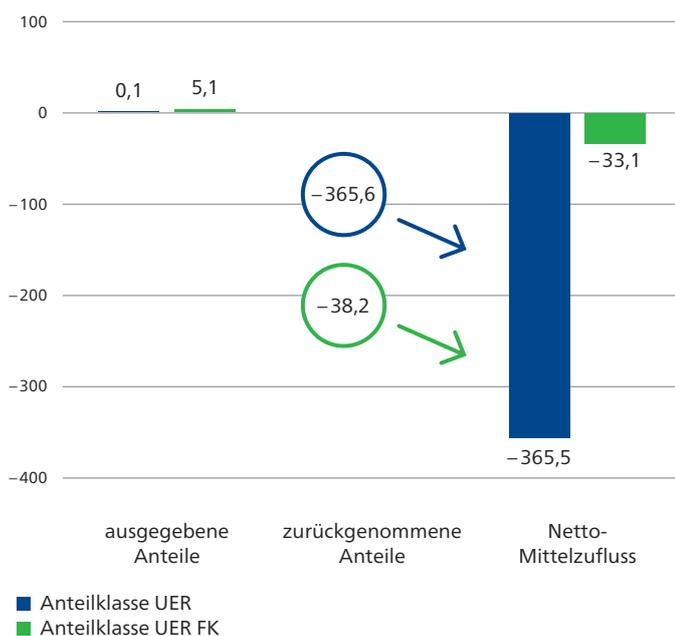
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)  
Anteilklassen UER und UER FK



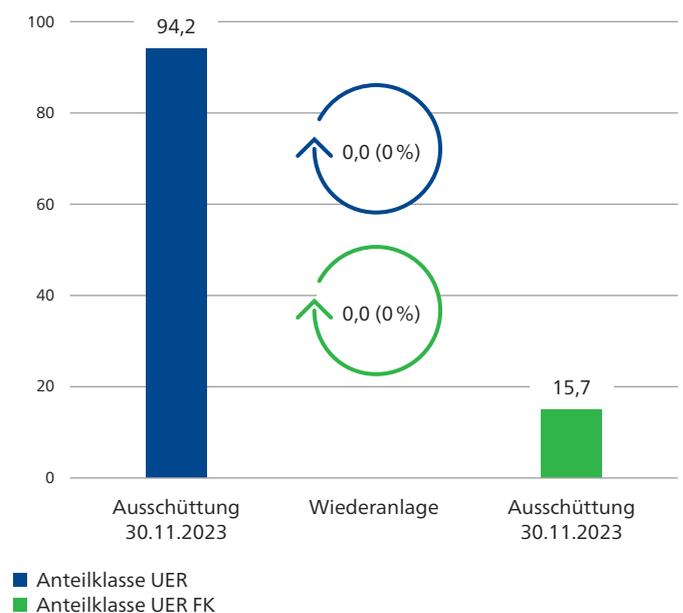
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)  
Anteilklassen UER und UER FK



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



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



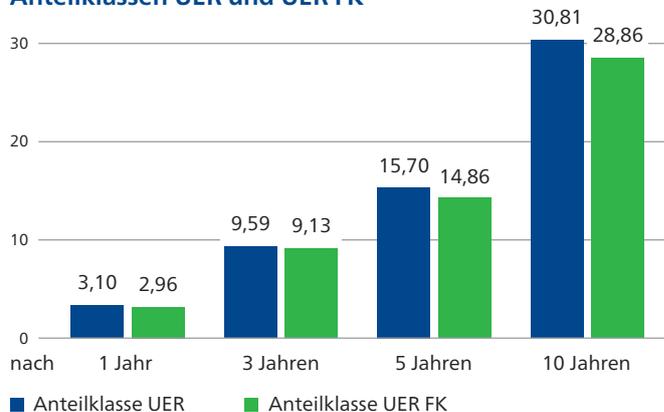
## 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

### Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

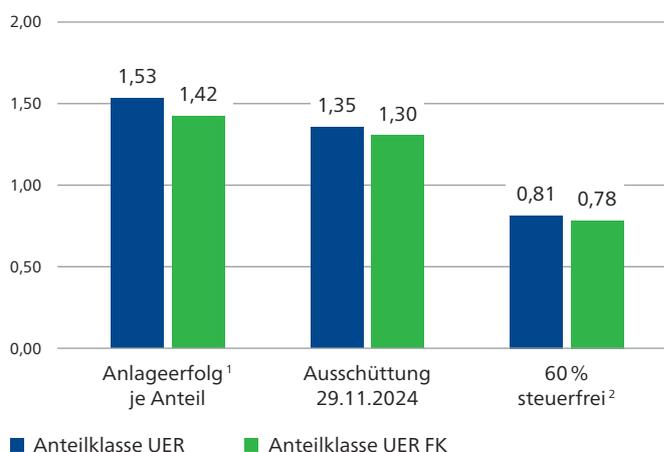
	Anteilklasse UER	Anteilklasse UER FK
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	3,1	3,0
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,53	1,42
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,35	1,30
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,35	1,30
Tag der Zwischenausschüttung	—	—
Tag der Endausschüttung	29.11.2024	29.11.2024

### Wertentwicklung<sup>1</sup> (in %) Anteilklassen UER und UER FK



<sup>1</sup> Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate seit Auflegung des Fonds am 2.1.2004: 93,90%. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK seit Auflegung des Fonds am 1.7.2011: 39,36%.

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



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

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

## 1.6 Renditekennzahlen

### Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Belgien	Frank-reich	Großbri-tannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>										
Bruttoertrag	5,5	5,1	3,0	6,6	2,1	8,0	9,9	4,4	5,7	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	-2,3	-1,3	-0,8	-1,1	-0,4	-1,3	-1,8	-1,2	-2,2	-1,7
Nettoertrag	3,2	3,7	2,2	5,5	1,7	6,6	8,1	3,2	3,5	3,9
Wertveränderungen	1,6	-1,3	-1,2	-3,5	-5,1	2,6	5,1	-5,3	1,6	0,4
Ertragsteuern	0,0	0,9	0,0	-1,0	-0,2	-1,4	-0,7	1,8	-0,3	-0,2
Latente Steuern	-0,2	-0,3	-0,1	0,1	0,0	-0,9	-0,2	0,0	-0,3	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,7	3,0	0,9	1,1	-3,5	6,9	12,3	-0,2	4,5	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7	2,9	0,9	0,5	-3,5	7,1	12,3	-0,2	4,5	4,0
Währungsänderung	0,3	—	0,0	-2,5	—	0,0	-1,2	—	-0,1	-0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>5,0</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>7,1</b>	<b>11,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>
<b>II. Liquidität</b>										<b>3,5</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>										<b>3,8</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>										<b>3,0</b>
<b>Ergebnis Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>										<b>3,1</b>
• UnInstitutional European Real Estate										<b>3,1</b>
• UnInstitutional European Real Estate FK										<b>3,0</b>

### Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

<sup>1</sup> Korrigierte Angabe gegenüber Jahresbericht zum 30.9.2023.

### Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und

nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2024. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

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

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	1.226.209.964	—	472.642.864	174.371.129	28.169.065
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	24.117.436	289.855.858	–1.899.370	108.796.575	174.312.203
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>1.250.327.400</b>	<b>289.855.858</b>	<b>470.743.494</b>	<b>283.167.704</b>	<b>202.481.268</b>
Liquidität	446.795.153	30.696.148	5.015.640	12.825.585	4.272.177
Kreditvolumen	–246.220.000	–54.083.850	—	–125.586.260	—
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>1.450.902.552</b>	<b>266.468.156</b>	<b>475.759.133</b>	<b>170.407.029</b>	<b>206.753.445</b>

	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	200.987.073	227.641.897	165.464.856	20.219.549	2.515.706.397
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	175.655.661	47.132.163	–643.941	640.765.721	1.458.092.304
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>376.642.734</b>	<b>274.774.060</b>	<b>164.820.914</b>	<b>660.985.270</b>	<b>3.973.798.701</b>
Liquidität	21.347.093	17.890.377	4.244.528	46.533.515	589.620.216
Kreditvolumen	–33.652.068	—	—	–50.370.226	–509.912.404
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>364.337.758</b>	<b>292.664.437</b>	<b>169.065.443</b>	<b>657.148.560</b>	<b>4.053.506.513</b>

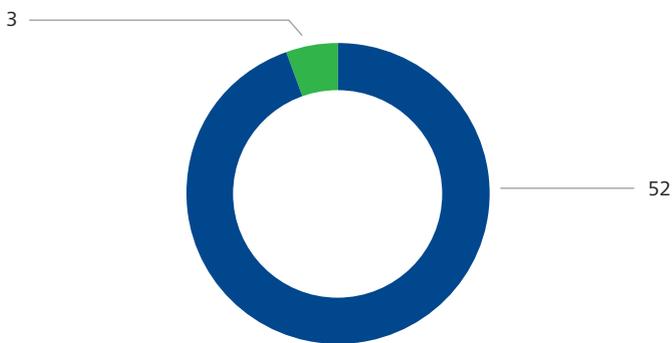
<sup>1</sup> Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

## 1.7 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m <sup>2</sup> )	1.145.691
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	95,4

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



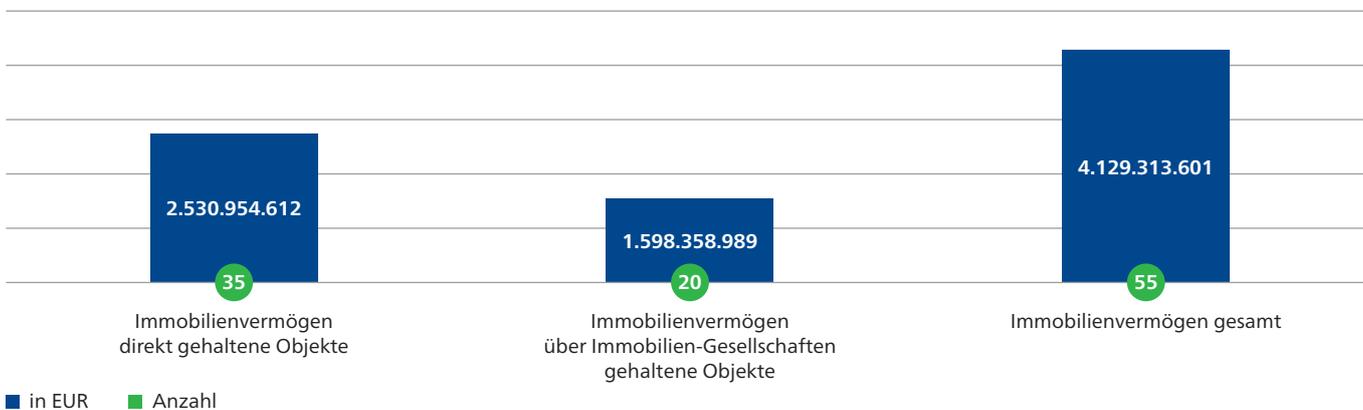
- Anzahl fertiger Immobilien und Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

### Durchschnittswerte

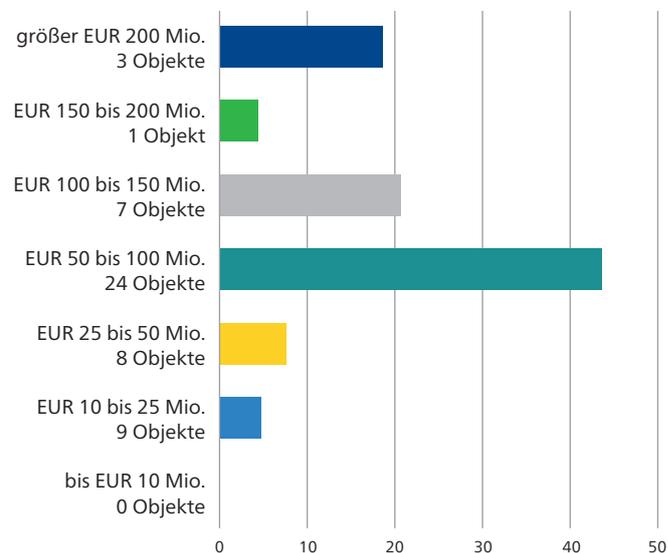
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	76,2
Durchschnittswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	3.460,5

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

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

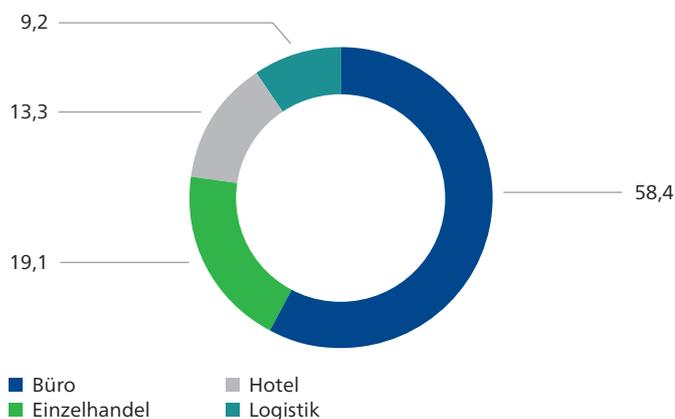


### Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen<sup>1</sup> (in %)



<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.

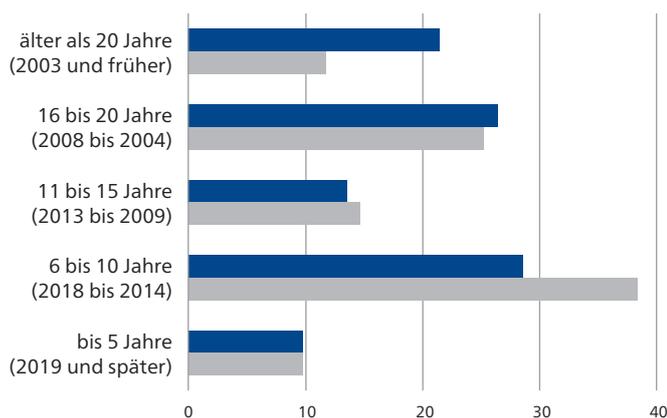
### Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung<sup>1</sup> (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.410,8 Mio.
Einzelhandel	790,7 Mio.
Hotel	548,3 Mio.
Logistik	379,5 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>4.129,3 Mio.</b>

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

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



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1</sup>  
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2</sup>

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

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

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

#### Helsinki, „The 12“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch laufende Verwendung eines neuen Aufmaßes bei Neuvermietungen um 104 m<sup>2</sup>.

#### Neubrandenburg, „Bethanien-Center“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch neues Aufmaß aufgrund von Neuvermietungen um 510 m<sup>2</sup>.

#### Saarbrücken, „Europa-Galerie“

Vorübergehende systemtechnische Abweichung der Gesamtfläche durch notwendige Datenpflege von minus 1.038 m<sup>2</sup>.

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

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	81,7	2,0
Hamburg	188,8	4,6
Rhein-Main	357,5	8,6
Rhein-Ruhr	49,4	1,2
Stuttgart	93,3	2,2
Sonstige deutsche Städte	424,0	10,3
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>1.194,7</b>	<b>28,9</b>
Belgien	322,1	7,8
Dänemark	89,0	2,2
Finnland	90,5	2,2
Frankreich	478,6	11,6
Großbritannien	265,7	6,4
Irland	192,4	4,7
Italien	127,3	3,1
Luxemburg	189,7	4,6
Niederlande	427,4	10,3
Österreich	64,9	1,6
Polen	351,2	8,5
Portugal	72,5	1,7
Schweden	111,8	2,7
Spanien	151,5	3,7
<b>Ausland gesamt</b>	<b>2.934,6</b>	<b>71,1</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>4.129,3</b>	<b>100,0</b>

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

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

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.194.650.000	322.089.287	478.635.605	265.748.978	192.400.000
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	65.303.802	14.563.325	20.612.345	17.308.524	9.688.432
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	20.162.660	1.499.970	2.500.000	–	–
Sonstige positive Wertveränderungen	17.709.571	4.891.522	2.717.023	1.029.265	1.262.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–54.448.506	–4.500.000	–9.279.517	–10.453.894	–8.821.663
Sonstige negative Wertveränderungen	–5.323.098	–1.550.995	–371.250	–869	–
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–34.285.846	–3.000.030	–6.779.517	–10.453.894	–8.821.663
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	12.386.474	3.340.526	2.345.773	1.028.396	1.262.000

	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	427.350.000	351.200.000	151.550.000	745.689.731	4.129.313.601
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	26.045.908	25.152.885	7.821.195	41.594.772	228.091.188
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	7.000.000	11.250.000	–	4.100.000	46.512.630
Sonstige positive Wertveränderungen	–	1.432.229	75.473	19.079.974	48.197.057
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–1.950.000	–	–8.600.000	–27.992.214	–126.045.793
Sonstige negative Wertveränderungen	–1.456.168	–	–	–1.287.493	–9.989.874
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	5.050.000	11.250.000	–8.600.000	–23.892.214	–79.533.163
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–1.456.168	1.432.229	75.473	17.792.481	38.207.184

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

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

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

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	42,6	92,2	59,1	8,1	68,1	16,9	78,2	45,4	48,3
Handel / Gastronomie	19,3	–	3,2	7,6	0,1	72,9	15,1	37,3	24,1
Hotel	13,9	–	35,1	32,9	16,3	5,3	–	10,4	13,3
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	17,1	0,7	–	50,5	9,4	0,4	0,5	1,4	8,6
Kfz	4,3	3,0	2,3	–	5,5	1,2	6,2	3,4	3,5
Freizeit	–	0,4	0,3	–	–	3,0	–	0,7	0,6
Wohnen	–	2,7	–	–	–	–	–	0,3	0,3
Andere	2,8	0,9	–	0,9	0,6	0,4	0,0	1,1	1,3

<sup>1</sup> Jahresnettomietsertrag.

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

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

	Deutsch-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>									
Wohnen	–	40,9	–	–	–	–	–	0,0	30,0
Freizeit	–	0,0	0,0	–	–	0,0	–	24,8	7,8
Handel / Gastronomie	16,7	–	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	6,7	7,6
Büro	1,8	0,0	3,6	0,0	1,5	20,4	14,8	7,2	4,6
Kfz	1,5	1,2	3,1	–	1,9	34,5	16,6	2,4	4,1
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	1,7	0,0	–	0,0	0,6	9,1	0,0	7,1	1,4
Hotel	0,0	–	0,0	0,0	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Andere	2,6	0,0	–	7,1	0,0	0,0	100,0	1,3	2,1
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,1</b>	<b>98,8</b>	<b>97,8</b>	<b>99,9</b>	<b>98,8</b>	<b>93,9</b>	<b>86,9</b>	<b>93,8</b>	<b>95,4</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomietvertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

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

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

	Deutsch-land	Frank-reich	Groß-britannien	Irland	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	–	–	–	–	0,7	–	0,7	0,2
2024	1,9	1,4	–	–	6,1	4,8	2,7	0,5	2,2
2025	12,2	50,9	–	0,1	0,5	21,4	46,6	8,7	13,6
2026	11,3	–	39,8	–	26,1	14,4	21,3	17,7	16,3
2027	10,0	37,5	12,6	–	2,6	12,0	0,9	17,5	12,7
2028	10,5	–	19,1	–	0,6	11,8	7,2	2,4	6,8
2029	8,9	–	–	8,1	8,1	17,4	21,2	3,0	7,3
2030	16,4	–	0,3	–	13,3	3,2	–	5,4	8,1
2031	1,2	–	13,3	–	23,1	4,9	–	0,5	5,0
2032	0,1	10,3	–	–	2,9	1,0	–	1,0	1,6
2033	7,7	–	0,6	–	–	–	–	2,2	2,8
2034+	19,6	–	14,4	91,8	16,8	8,5	–	40,4	23,5

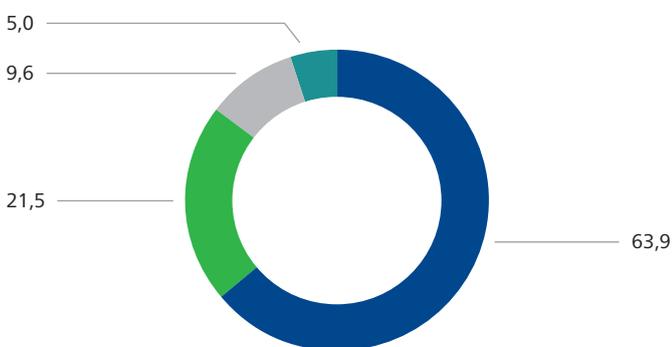
<sup>1</sup> Jahresnettomietvertrag.

## 1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2023 bis 30.9.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

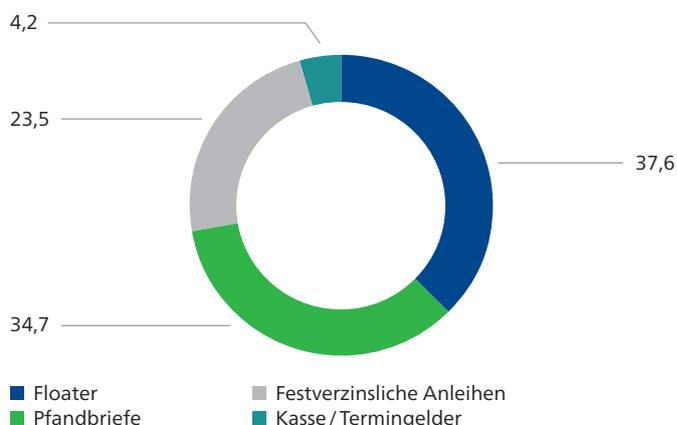
### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 520,5 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 13,3 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 3.908,6 Mio.

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

### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



- Floater
- Pfandbriefe
- Festverzinsliche Anleihen
- Kasse / Termingelder

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins p.a.
Täglich fällige Gelder	332,3	—	3,38 %
Termingelder	50,0	—	3,30 %
UIN-Fonds Nr. 577	111,9	4,93 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	26,3	2,15 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.10.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

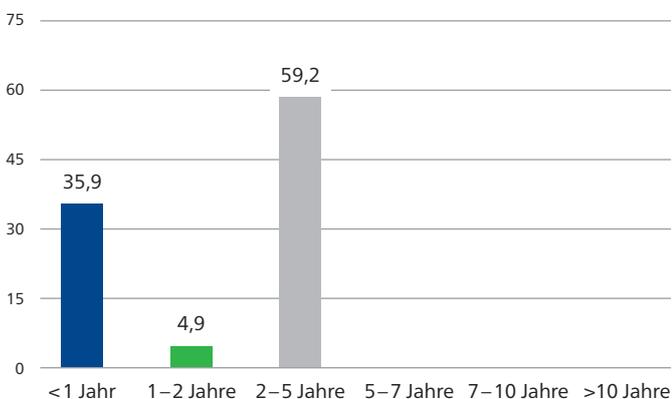
## 1.9 Portfoliostruktur Kredite

### Gesamtübersicht Kredite<sup>1,2</sup> (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	184.000	4,5
EUR-Kredite (Inland)	256.220	6,2
GBP-Kredite <sup>3</sup>	128.637	3,1
SEK-Kredite <sup>3</sup>	50.612	1,2
<b>Summe<sup>4</sup></b>	<b>619.469</b>	<b>15,0</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> Bei einigen Krediten handelt es sich um Portfoliofinanzierungen. Eine Zuordnung dieser Kredite auf Immobilienebene ist daher nicht möglich.
- <sup>3</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2024 bewertet.
- <sup>4</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 203.510, 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 Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
CHF	852,8	0,02
DKK	428,9	0,01
GBP	-555,7	-0,01
PLN	875,9	0,02
SEK	20.069,4	0,51

## 1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Ein Großteil der Liquidität im UnilInstitutional European Real Estate wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 577 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des UnilInstitutional European Real Estate monatlich überwacht.

#### **Währungsrisiken**

Der UnilInstitutional European Real Estate verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein Währungstest der offenen Positionen.

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

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar.

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der

Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, 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 Anteilsscheinrückgaben 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 UnilInstitutional European Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Ein Teil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

## 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

### Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im Mehrjahresvergleich

	30.9.2024 Mio. EUR	30.9.2023 Mio. EUR	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.531,0	2.721,4	2.578,8	2.471,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup>	1.037,0	1.057,0	936,2	715,9
Liquiditätsanlagen	520,5	393,8	596,0	352,8
Sonstige Vermögensgegenstände	347,7	526,8	512,0	401,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	527,6	405,9	391,5	324,5
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>3.908,6</b>	<b>4.293,1</b>	<b>4.231,5</b>	<b>3.617,7</b>
<b>Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate</b>				
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>3.325,7</b>	<b>3.678,8</b>	<b>3.680,1</b>	<b>3.259,0</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	65,2	72,4	72,8	64,8
Anteilwert (EUR)	51,01	50,78	50,52	50,32
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,35	1,30	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	29.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	15.11.2021
<b>Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK</b>				
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>582,9</b>	<b>614,3</b>	<b>551,4</b>	<b>358,7</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	11,8	12,5	11,3	7,4
Anteilwert (EUR)	49,23	49,06	48,87	48,74
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,25	1,25	1,25
Tag der Ausschüttung	29.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	15.11.2021

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

## 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I.</b>	<b>Immobilien</b> (s. Seite 29–31)				
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	157.069.006,97	2.232.119.006,97		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	173.000.000,00		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	125.835.605,23		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>157.069.006,97</b>		<b>2.530.954.612,20</b>	<b>64,75</b>
<b>II.</b>	<b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 31–33)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	143.620.837,58	959.285.583,20		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	77.679.160,22		
	<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>143.620.837,58</b>		<b>1.036.964.743,42</b>	<b>26,53</b>
<b>III.</b>	<b>Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 20, 35)				
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	22.372.450,78	382.350.345,71		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	26.278.173,81		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	111.905.104,88		
	<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>22.372.450,78</b>		<b>520.533.624,40</b>	<b>13,32</b>
<b>IV.</b>	<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 36–37)				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	16.153.209,92	54.924.208,13		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	63.421.423,30	243.087.769,30		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	59.583,33		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
—	—	—	—	—	—
133.646.988,23	1.899.267.054,85	—	23.422.018,74	332.851.952,12	—
—	147.202.366,95	—	—	25.797.633,05	—
—	107.071.092,30	—	—	18.764.512,93	—
—	—	—	—	—	—
<b>133.646.988,23</b>	<b>2.153.540.514,10</b>	<b>23.422.018,74</b>	<b>377.414.098,10</b>		
122.204.204,44	816.237.618,71	—	21.416.633,14	143.047.964,49	—
—	66.095.700,64	—	—	11.583.459,58	—
<b>122.204.204,44</b>	<b>882.333.319,35</b>	<b>21.416.633,14</b>	<b>154.631.424,07</b>		
19.036.279,96	325.334.533,13	—	3.336.170,82	57.015.812,58	—
—	22.359.590,92	—	—	3.918.582,89	—
—	95.217.897,23	—	—	16.687.207,65	—
<b>19.036.279,96</b>	<b>442.912.021,28</b>	<b>3.336.170,82</b>	<b>77.621.603,12</b>		
13.744.333,56	46.733.532,01	—	2.408.876,36	8.190.676,12	—
53.964.067,01	206.838.699,33	—	9.457.356,29	36.249.069,97	—
7,72	50.725,06	—	-7,72	8.858,27	—

Fondsvermögen (gesamt)				
A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 36–37)				
4. Anschaffungsnebenkosten		31.530.809,83		
• bei Immobilien	21.577.735,66			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	9.953.074,17			
(davon in Fremdwährung)	1.967.411,31			
5. Andere		18.155.888,51		
(davon in Fremdwährung)	5.546.824,67			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>87.088.869,20</b>		<b>347.758.259,10</b>	<b>8,90</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>	<b>410.151.164,53</b>		<b>4.436.211.239,12</b>	<b>113,50</b>

Fondsvermögen (gesamt)				
B Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 21, 36–37)				
1. Krediten		–331.959.360,43		
(davon in Fremdwährung)	–75.739.360,43			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–4.332.730,43		
(davon in Fremdwährung)	–1.394.800,46			
3. Grundstücksbewirtschaftung		–56.977.020,05		
(davon in Fremdwährung)	–20.545.396,26			
4. anderen Gründen		–11.278.842,25		
(davon in Fremdwährung)	–855.723,35			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–98.535.280,50</b>		<b>–404.547.953,16</b>	<b>–10,35</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (s. Seite 38–39)			–123.090.854,27	
(davon in Fremdwährung)	–6.857.181,61			
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–6.857.181,61</b>		<b>–123.090.854,27</b>	<b>–3,15</b>
<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–527.638.807,43</b>	<b>–13,50</b>
<b>C Fondsvermögen (netto)</b>			<b>3.908.572.431,69</b>	<b>100,00</b>

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2024.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
18.360.083,86	26.828.964,46		3.217.651,80	4.701.845,37	
8.468.880,60			1.484.193,57		
1.674.032,38			293.378,93		
4.719.684,64	15.406.359,67		827.140,03	2.749.528,84	
<b>74.102.125,31</b>		<b>295.858.280,53</b>	<b>12.986.743,89</b>		<b>51.899.978,57</b>
<b>348.989.597,94</b>		<b>3.774.644.135,26</b>	<b>61.161.566,59</b>		<b>661.567.103,86</b>

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-64.445.160,81	-282.457.822,41		-11.294.199,62	-49.501.538,02	
-1.186.808,84	-3.686.624,34		-207.991,62	-646.106,09	
-17.481.608,32	-48.480.282,46		-3.063.787,94	-8.496.737,59	
-728.107,86	-9.597.147,16		-127.615,49	-1.681.695,09	
<b>-83.841.685,83</b>		<b>-344.221.876,37</b>	<b>-14.693.594,67</b>		<b>-60.326.076,79</b>
-5.834.646,91		-104.735.500,50	-1.022.534,70		-18.355.353,77
<b>-5.834.646,91</b>		<b>-104.735.500,50</b>	<b>-1.022.534,70</b>		<b>-18.355.353,77</b>
<b>-89.676.332,74</b>		<b>-448.957.376,87</b>	<b>-15.716.129,37</b>		<b>-78.681.430,56</b>
<b>259.313.265,20</b>		<b>3.325.686.758,39</b>	<b>45.445.437,22</b>		<b>582.885.673,30</b>

#### Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2024 <sup>1</sup>

Britisches Pfund	GBP 0,8318
Dänische Krone	DKK 7,4545
Polnischer Zloty	PLN 4,2810

#### Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2024 <sup>1</sup>

Schwedische Krone	SEK 11,3115
Schweizer Franken	CHF 0,9412

<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

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ sank im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die Veräußerung von vier Objekten sowie durch die laufenden Nachbewertungen.

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

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ sank der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Veräußerung einer Immobilie und die damit einhergehende Auflösung der Gesellschaft, zwei Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften ohne Objekte sowie durch die laufenden Nachbewertungen.

Nähere Angaben zu den erfolgten An- und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 34 bzw. Seite 29 ff.

### Liquiditätsanlagen

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

Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 520,5 Mio. sind EUR 195,4 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 99,6 Mio. für die Ausschüttung und EUR 67,4 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen vorgesehen, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ beinhalten Darlehen an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien), an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien (Österreich), an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“,

Mailand (Italien), an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), an die „K-Point S.A.“, Senningerberg (Luxemburg), an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg, an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg, an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), an die „K2 Dolce S.A.“, Senningerberg (Luxemburg) und an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg.

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

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

### Verbindlichkeiten

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

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

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

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

### Rückstellungen

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









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	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete <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 Mietträge in TEUR <sup>6,7</sup>	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR <sup>7</sup>		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>9</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-IX)	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 %					
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																										
<b>Großbritannien</b>																																										
57	„UI 55 Colmore Row Limited“, London Birmingham B3 2AA, 55 Colmore Row	MeB G		B (90), H/G, K	7/2020 10/2020	1875/ 2017	2.777	14.584	14.584	—	■	■		100,00	57.600.629,95				48,7 —	6,4	6,2	1,69 1,83	2,27 1,69	86 —	1.600 1.834	189 112	1.031 1.195	5 6	5.841	5.794	6.807 6.172	52,5 55,5	108.800 108.560	108.680	57.897.005,16	1,48		57				
<b>Polen</b>																																										
58	01– 640 „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower“	MeB G		B (85), H/G, K, A, I	5/2011 5/2011	2010	3.464	18.294	18.294	—	■	■	■	100,00	29.447.139,48	EUR 24.100.000,00		■	—	19,6	3,4	1,54 —	2,43 —	172 —	1.367 —	—	1 —	—	3.936	3.730	3.972 3.814	56,5 56,5	52.000 53.900	52.950	29.827.251,08	0,76		58				
<b>Schweden</b>																																										
59	169 56 „UIR Uarda 7 AB“, Lidingö Solna, Dalvägen 22, Evenemångsgatan 17, „U7“	MeB G		B (88), H/G, K, I, A	10/2016 2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	—	■	■		100,00	49.526.517,46			■	—	45,3	15,6	2,3	1,45 —	2,69 —	52 —	1.395 —	165 —	315 —	2 —	4.928	5.014	5.528 5.858	61,5 61,5	110.507 113.159	111.833	57.374.858,62	1,47		59			
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																														<b>1.036.964.743,42</b>		<b>26,53</b>										
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>																														<b>3.567.919.355,62</b>		<b>91,28</b>										

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 Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH“, Hamburg (0,001 %) (siehe Lfd. Nr. 40).

III Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilnstitutional European Real Estate.

IV Indirekte Beteiligung über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 47).

V Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100 %) (siehe Lfd. Nr. 46).

VI Indirekte Beteiligung über „Unilnstitutional European Real Estate V GmbH“, Hamburg (0,000000518 %) (siehe Lfd. Nr. 41).

VII Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (1,00 %) (siehe Lfd. Nr. 52).

VIII Umbenennung der Immobilie „Bühl Center“ in „ALEX Krems“.

IX Umbenennung der Immobilien-Gesellschaft „UER Portugal S.A.“, Lissabon in „UER Portugal S.A.“, Lissabon in „UER Portugal, SIC Imobiliária Fechada, S.A.“, Lissabon. Indirekte Beteiligung über „UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg (100 %) (siehe Lfd. Nr. 39).

**Art des Grundstückes:**

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

**Art der Nutzung:**

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel/Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

### 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>							
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
38 b)	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, „25hours Hotel Kopenhagen“	– Hotel	– 7/2024	– 8.405	– 69,7	100,00	
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>							
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
	Hamburg, „Fachmarktzentrum Eidelstedt“	Einzelhandel	8/2024	14.672	48,2		
	Sehnde, „Delticom“	Logistik	8/2024	60.390	58,9		
	Worms, „Logistic-Warehouse“	Logistik	10/2023	32.177	35,8		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>							
	Oftringen, Industriestrasse 11	Logistik	12/2023	31.155	74,0		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>							
	„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg	–	10/2023	–	–	65,00	I
	„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	–	10/2023	–	–	65,00	II
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>							
	„UIR Fleminggatan AB“, Lidingö	–	2/2024	–	–	100,00	
	Stockholm, „Smultronet 6“	Büro	2/2024	11.482	80,3		

<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 Anwartschaft auf das Sondervermögen. Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	3.567.919.355,62	91,28

### 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				382.350.345,71	9,78
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 <sup>1 2 3</sup> (ISIN: DE0007196370)	—	—	2.468,1	111.905.104,88	2,87
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	26.278.173,81	0,67
<b>Zwischensumme</b>				<b>520.533.624,40</b>	<b>13,32</b>

<sup>1</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2024 bewertet.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

<sup>3</sup> Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

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

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	16.153.209,92		54.924.208,13	1,41
davon Betriebskostenvorlagen		44.938.638,36		
davon Mietforderungen		6.724.075,66		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		2.460.645,29		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	63.421.423,30		243.087.769,30	6,22
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		59.583,33	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten			31.530.809,83	0,81
• bei Immobilien		21.577.735,66		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	1.967.411,31	9.953.074,17		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	5.546.824,67		18.155.888,51	0,46
davon Ankaufsvorlaufkosten		3.819.997,62		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		49.506,67		
davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		8.589.355,24		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon aus Sicherungsgeschäften		4.659.546,92 16.953,57		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–75.739.360,43		–331.959.360,43	–8,49
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–1.394.800,46		–4.332.730,43	–0,11
davon für Ankäufe		–4.269.029,13		
davon Sicherheitseinbehalte		–63.701,30		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–20.545.396,26		–56.977.020,05	–1,46
davon Vorauszahlungen von Mieten		–16.151.849,56		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		–36.038.410,72		
davon aus Barkautionen		–2.565.108,46		
davon Verbindlichkeiten an Fremdverwalter		–384.950,96		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–855.723,35		–11.278.842,25	–0,29
davon unrealisierte Kursverluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften		–4.937.703,34		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–2.846.635,37		
davon aus Anteilscheingeschäften		–3.097.773,39		
davon sonstige Verbindlichkeiten		–368.272,23		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
13.744.333,56		46.733.532,01	2.408.876,36		8.190.676,12
	38.237.091,73 5.721.299,63 2.093.713,83			6.701.546,63 1.002.776,03 366.931,46	
53.964.067,01		206.838.699,33	9.457.356,29		36.249.069,97
		50.725,06			8.858,27
7,72			-7,72		
		26.828.964,46			4.701.845,37
	18.360.083,86 8.468.880,60			3.217.651,80 1.484.193,57	
1.674.032,38			293.378,93		
		15.406.359,67			2.749.528,84
4.719.684,64	3.250.362,37 — 7.308.531,14		827.140,03	569.635,25 49.506,67 1.280.824,10	
	3.964.719,60 14.425,62			694.827,32 2.527,95	
		-282.457.822,41			-49.501.538,02
-64.445.160,81	—		-11.294.199,62	—	
		-3.686.624,34			-646.106,09
-1.186.808,84	-3.632.422,13 -54.202,21		-207.991,62	-636.607,00 -9.499,09	
		-48.480.282,46			-8.496.737,59
-17.481.608,32	-13.743.211,19 -30.664.388,88 -2.182.601,37 -327.547,36		-3.063.787,94	-2.408.638,37 -5.374.021,84 -382.507,09 -57.403,60	
		-9.597.147,16			-1.681.695,09
-728.107,86	-4.201.394,80 -2.422.153,40		-127.615,49	-736.308,54 -424.481,97	
	-2.635.836,02 -313.352,27			-461.937,37 -54.919,96	

				Fondsvermögen (gesamt)	
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	
<b>III. Rückstellungen</b>			-123.090.854,27	-3,15	
(davon in Fremdwährung)	-6.857.181,61				
davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern		-84.717.989,10			
davon für Einkommensteuern		-4.538.915,92			
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-6.872.239,32			
davon für Erwerbskosten		-669.131,83			
davon für Instandhaltungen		-13.942.488,41			
davon Verkaufskosten		-2.490.859,78			
davon für externe Verwalter		-6.934.141,09			
davon Prozesskosten		-			
davon sonstige Rückstellungen		-1.945.972,14			
davon Prüfkosten		-			
davon Jahresbericht		-			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-179.880.548,33</b>	<b>-4,60</b>	
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>3.908.572.431,69</b>	<b>100,00</b>	
Anteilwert (EUR)					
Umlaufende Anteile (Stück)					

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		-104.735.500,50			-18.355.353,77
-5.834.646,91			-1.022.534,70		
	-72.084.906,61			-12.633.082,49	
	-3.862.076,02			-676.839,90	
	-5.847.456,03			-1.024.783,29	
	-569.351,38			-99.780,45	
	-11.863.313,60			-2.079.174,81	
	-2.119.437,08			-371.422,70	
	-5.900.056,60			-1.034.084,49	
	—			—	
	-1.655.794,94			-290.177,20	
	—			—	
	—			—	
		<b>-153.099.096,34</b>			<b>-26.781.451,99</b>
		<b>3.325.686.758,39</b>			<b>582.885.673,30</b>
		51,01			49,23
		65.191.226,76			11.840.176,57

## 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
DKK	125.000.000,00	145.106.855,97	149.134.008,56	-4.027.152,59
GBP	455.000.000,00	39.361.380,50	40.249.561,19	-888.180,69
SEK	691.100.000,00	92.843.662,63	92.849.079,12	-5.416,49
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>277.311.899,10</b>	<b>282.232.648,87</b>	<b>-4.920.749,77</b>

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurrsicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	2.034.770,82	8.303.090,16
Non-Deliverable Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>2.034.770,82</b>	<b>8.303.090,16</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
DKK	554.100.000,00	113.823,98	23.581,15	90.242,83
GBP	-1.000.000,00	13.754,75	—	13.754,75
SEK	1.130.000.000,00	1.907.192,09	-100.035,87	2.007.227,96
<b>Summe</b>		<b>2.034.770,82</b>	<b>-76.454,72</b>	<b>2.111.225,54</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
CHF	35.000.000,00	-1.312.380,19	-375.601,71	-936.778,48
GBP	259.000.000,00	-5.140.453,61	-750.106,76	-4.390.346,85
SEK	235.000.000,00	-1.850.256,36	-1.246.057,87	-604.198,49
<b>Summe</b>		<b>-8.303.090,16</b>	<b>-2.371.766,34</b>	<b>-5.931.323,82</b>

## 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2023 bis 30.9.2024

				Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
				EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>							
1.	Dividenden inländischer Aussteller					–	
2.	Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)					–	
3.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren					278.341,00	
4.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)					–	
5.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland					12.591.047,19	
6.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)					924.188,05	
7.	Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)			–		2.665.582,56	
8.	Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften					–	
9.	Abzug ausländischer Quellensteuer					–	
10.	Sonstige Erträge					24.197.945,59	
	davon Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften			13.527.303,51			
	davon aus Auflösung von Rückstellungen			6.702.893,86			
	davon aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung			952.032,00			
	davon aus sonstigen Erträgen			2.453.942,96			
	davon aus sonstigen Erträgen Fremdverwalter (davon in Fremdwährung)			–2,02			
		6.737.383,91					
11.	Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)			14.523.828,65		137.289.163,23	
12.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			5.733.412,72		28.335.349,75	
13.	Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)					2.260,50	
<b>Summe der Erträge</b>						<b>206.283.877,87</b>	
<b>II. Aufwendungen</b>							
1.	Bewirtschaftungskosten					–41.800.763,68	
	a) Betriebskosten					–11.396.103,73	
	(davon in Fremdwährung)	–801.553,31					
	b) Instandhaltungskosten					–20.144.140,12	
	(davon in Fremdwährung)	–1.460.626,52					
	c) Kosten der Immobilienverwaltung					–4.982.403,10	
	(davon in Fremdwährung)	–121.838,26					
	davon Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB					–	
	d) Sonstige Kosten					–5.278.116,73	
	(davon in Fremdwährung)	–1.203.966,01					
	davon Vermietungskosten	–1.797.207,72					
	davon Beratungskosten	–1.442.356,00					
	davon Aufwand für Fremdverwalter	–477.199,92					
	davon sonstige Kosten Immobilien	–1.046.024,62					
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)			–1.880.093,15		–1.880.093,15	
3.	Inländische Steuern					106.574,92	
4.	Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)			–3.447.171,51		–4.953.884,17	

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		–				–	
		–				–	
		239.101,10				39.239,90	
		–				–	
		10.751.125,72				1.839.921,47	
		789.608,14				134.579,91	
		2.268.069,82				397.512,74	
–		–		–		–	
		–				–	
		20.664.791,55				3.533.154,04	
	11.580.101,92				1.947.201,59		
	5.706.230,01				996.663,85		
	813.893,13				138.138,87		
	2.083.838,88				370.104,08		
	–1,73				–0,29		
5.743.096,23				994.287,68			
		117.523.940,12				19.765.223,11	
12.426.777,24				2.097.051,41			
		24.185.602,66				4.149.747,09	
4.889.990,80				843.421,92			
		1.924,14				336,36	
		<b>176.424.163,25</b>				<b>29.859.714,62</b>	
		–35.736.548,80				–6.064.214,88	
	–9.737.003,57				–1.659.100,16		
–685.014,72				–116.538,59			
	–17.234.535,05				–2.909.605,07		
–1.259.233,65				–201.392,87			
	–4.262.170,97				–720.232,13		
–103.946,62				–17.891,64			
	–				–		
	–4.502.839,21				–775.277,52		
–1.025.542,12				–178.423,89			
–1.531.514,35				–265.693,37			
–1.231.286,35				–211.069,65			
–406.520,70				–70.679,22			
–893.775,98				–152.248,64			
		–1.606.612,71				–273.480,44	
–1.606.612,71				–273.480,44			
		83.867,09				22.707,83	
		–4.233.046,10				–720.838,07	
–2.954.184,15				–492.987,36			

<b>Erträge und Aufwendungen (gesamt)</b>			
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	-1.643.861,22		-13.552.535,89
6. Verwaltungsvergütung			-28.215.971,78
7. Verwahrstellenvergütung			-
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-
9. Sonstige Aufwendungen davon Negativzinsen aus Liquiditätsanlagen davon Kosten für externe Bewerter		-292,30 -1.519.178,18	-1.541.281,60
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-91.837.955,35</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>114.445.922,52</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	34.795.755,20	99.887.076,47	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	26.297,75	28.583,66	
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-	-	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung) davon sonstige realisierte Gewinne davon sonstige realisierte Verluste	2.034.770,82 2.034.770,82 -	2.034.770,82	
<b>Zwischensumme</b>			<b>101.950.430,95</b>
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	-	-	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	-	-9.082,59	
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-	-	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	-8.303.090,16	-8.303.090,16	
<b>Zwischensumme</b>			<b>-8.312.172,75</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>93.638.258,20</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>			<b>-29.927.361,14</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>178.156.819,58</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			56.936.133,06
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-138.763.525,98
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>-81.827.392,92</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>96.329.426,66</b>

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-1.407.288,18		-11.601.481,36		-236.573,04		-1.951.054,53	
		-23.400.630,06				-4.815.341,72	
		-				-	
		-				-	
		-1.312.911,52				-228.370,08	
	-192,16				-100,14		
	-1.300.561,26				-218.616,92		
			<b>-77.807.363,46</b>				<b>-14.030.591,89</b>
			<b>98.616.799,79</b>				<b>15.829.122,73</b>
	85.361.057,59				14.526.018,88		
29.899.630,66				4.896.124,54			
	24.465,50				4.118,16		
22.508,93				3.788,82			
	-				-		
	-				-		
	1.745.819,82				288.951,00		
1.745.819,82				288.951,00			
1.745.819,82				288.951,00			
	-				-		
		<b>87.131.342,91</b>				<b>14.819.088,04</b>	
	-				-		
	-7.795,44				-1.287,15		
	-				-		
	-				-		
	-7.116.598,80				-1.186.491,36		
-7.116.598,80				-1.186.491,36			
		<b>-7.124.394,24</b>				<b>-1.187.778,51</b>	
			<b>80.006.948,67</b>				<b>13.631.309,53</b>
			<b>-28.313.639,17</b>				<b>-1.613.721,97</b>
			<b>150.310.109,29</b>				<b>27.846.710,29</b>
			48.660.369,94				8.275.763,12
			-118.481.383,78				-20.282.142,20
			<b>-69.821.013,84</b>				<b>-12.006.379,08</b>
			<b>80.489.095,45</b>				<b>15.840.331,21</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577.

Die „Sonstigen Erträge“ beinhalten unter anderem Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr, da die vorgenommenen Ausschüttungen und Einlagenrückzahlungen geringer ausfielen.

### Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB (seit dem 1.7.2013).

### Verwaltungsvergütung

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

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

Bis zum 30.9.2024 wurden EUR 5,1 Mio. an Pauschalvergütung an die Gesellschaft entrichtet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 5,7 Mio.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 29,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) der Anteilklasse Unilnstitutional European Real Estate ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,71 %. Für die Anteilklasse Unilnstitutional European Real Estate FK ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,86 %.

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

### Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ und die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

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

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung „Sonstige realisierte Gewinne“ und „Sonstige realisierte Verluste“ aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR – 11,2 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 6,0 Mio. gegenüber. Für den Unilnstitutional European Real Estate ergibt sich im vergangenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR 1,0 Mio.

### Ertragsausgleich

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

## 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>348.760.419,84</b>	<b>5,35</b>	<b>48.574.438,95</b>	<b>4,10</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	198.450.310,55	3,04	20.727.728,66	1,75
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	150.310.109,29	2,31	27.846.710,29	2,35
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	–	–	–	–
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>–260.752.263,72</b>	<b>–4,00</b>	<b>–33.182.209,41</b>	<b>–2,80</b>
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	–5.971.139,95	–0,09	–1.046.548,27	–0,09
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	–	–	–	–
3. Vortrag auf neue Rechnung	–254.781.123,77	–3,91	–32.135.661,14	–2,71
<b>Gesamtausschüttung am 29.11.2024</b>	<b>88.008.156,12</b>	<b>1,35</b>	<b>15.392.229,54</b>	<b>1,30</b>

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

## 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.10.2023 bis 30.9.2024

	Fondsvermögen (gesamt)	
	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		4.293.060.178,06
1. Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup> Steuerabschlag für das Vorjahr		-109.835.944,75 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2</sup>		-398.638.884,88
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	5.188.189,04	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-403.827.073,92	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3</sup>		30.847.964,58
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	29.927.361,14	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	920.603,44	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup>		-3.190.307,98
• davon bei Immobilien	-2.078.032,76	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.112.275,22	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup>		96.329.426,66
• davon nicht realisierte Gewinne <sup>6</sup>	56.936.133,06	
• davon nicht realisierte Verluste <sup>7</sup>	-138.763.525,98	
6. Umbuchung vorzeitige Anteilscheinrückgabe Vorjahr		—
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>3.908.572.431,69</b>

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.678.756.942,12		614.303.235,94
	-94.183.906,23		-15.652.038,52
	—		—
	—		—
	-365.535.414,72		-33.103.470,16
55.909,18		5.132.279,86	
-365.591.323,90		-38.235.750,02	
	28.993.634,07		1.854.330,51
28.313.639,17		1.613.721,97	
679.994,90		240.608,54	
	-2.736.980,04		-453.327,94
-1.788.004,78		-290.027,98	
-948.975,26		-163.299,96	
	80.392.483,19		15.936.943,47
48.660.369,94		8.275.763,12	
-118.481.383,78		-20.282.142,20	
	—		—
	<b>3.325.686.758,39</b>		<b>582.885.673,30</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 2022 / 2023 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung für das Sondervermögen“).

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

<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. Dazu gab es einen Einmaleffekt durch die Realisierung der Einbehalte für die vorzeitige Rückgabe von Anteilen aus den Vorjahren.

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

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für latente Steuern aus Capital Gains sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Dezember 2024

Union Investment Real Estate GmbH

#### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Gerald Kremer



Martin J. Brühl



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.	21.512.641,06
Deutsche Bank AG	-26.538.550,34
J.P. Morgan Securities plc	11.931.180,95
Landesbank Baden-Württemberg	30.961.642,06
Merrill Lynch International Bank Ltd.	154.722.478,46
Morgan Stanley & Co. International	884.213,95
NatWest Markets N.V.	20.779.027,86
SEB AG	26.172.213,16
Société Générale	41.807.801,71

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

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

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

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

### Sonstige Angaben

	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	51,01	49,23
Umlaufende Anteile (Stück)	65.191.227	11.840.177

## 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>	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,71 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,86 %
Erfolgsabhängige Vergütung und/oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,00 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	5.079.010,64
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	11,19 %
• davon für die Verwahrstelle	36,55 %
• davon für Dritte	52,26 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	
– Ausgabeaufschlag	0,00 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
– Ausgabeaufschlag	2,50 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,55 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,70 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2</sup>	
—	
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	2.817.842,55

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

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

## Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

### Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

#### Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

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

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

#### Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

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

## Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 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 gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des 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	112,22 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	104,16 %

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

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

### 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</b> getätigt: _____ % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische / soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 17,41 % an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: _____ % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als sozial nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als sozial nachhaltig einzustufen sind</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, <b>aber keine nachhaltigen Investitionen</b> getätigt. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul>



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

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

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

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen

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

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität 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 erworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

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

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

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

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

#### **SI-Check**

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

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

„Ressourcen“ wurden u. a. Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, 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, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

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

Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen wurden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert wurden. Die Summe pro Kategorie floss, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wurde auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wurde vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der 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 1.10.2023 bis 30.9.2024	
<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 Bestandsimmobilien wurden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgten nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

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

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

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten. CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro m<sup>2</sup> und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei 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 Quadratmeter 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 Vergleichs-

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

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2022 berichtet, die Daten aus dem Jahr 2023 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

#### Berichtszeitraum 1.10.2023 bis 30.9.2024

<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,05
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	50,56

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 1.10.2022 bis 30.9.2023

<b>Nachhaltigkeitsindikator</b>	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,88
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-5,52 %
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m <sup>2</sup> / Jahr	46,38
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-8,28 %

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

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

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

Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 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. Artikels 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 Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m<sup>2</sup> / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Die taxonomiekonformen Investitionen dienten nicht einer Förderung, 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.

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

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.

Im Berichtszeitraum wurden in sieben Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 34 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 21 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.



Die Liste umfasst die Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.10.2023 bis 30.9.2024.

## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Gdingen, „Riviera“	Immobilien	6,75	Polen
Frankfurt / Main, „MainTor Porta“	Immobilien	6,15	Deutschland
Brüssel, „Astro Tower“	Immobilien	5,53	Belgien
Paris, „EuroAlsace“	Immobilien	4,31	Frankreich
Rotterdam, „FIRST Rotterdam“	Immobilien	3,49	Niederlande
Paris, „Malesherbes“	Immobilien	3,41	Frankreich
Solna, „U7“	Immobilien	2,77	Schweden
Birmingham, 55 Colmore Row	Immobilien	2,70	Großbritannien
Amsterdam, „Radisson Blu Hotel Amsterdam“	Immobilien	2,65	Niederlande
Newbridge, „Primark Newbridge“	Immobilien	2,65	Irland
La Spezia, „Le Terrazze“	Immobilien	2,58	Italien
Saarbrücken, „Europa-Galerie“	Immobilien	2,52	Deutschland
Luxemburg, „K-Point“	Immobilien	2,47	Luxemburg
Manchester, „XYZ“	Immobilien	2,32	Großbritannien
Amsterdam, „Stibbe Court“	Immobilien	2,30	Niederlande

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 (Fondsvermögen [netto]) 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.

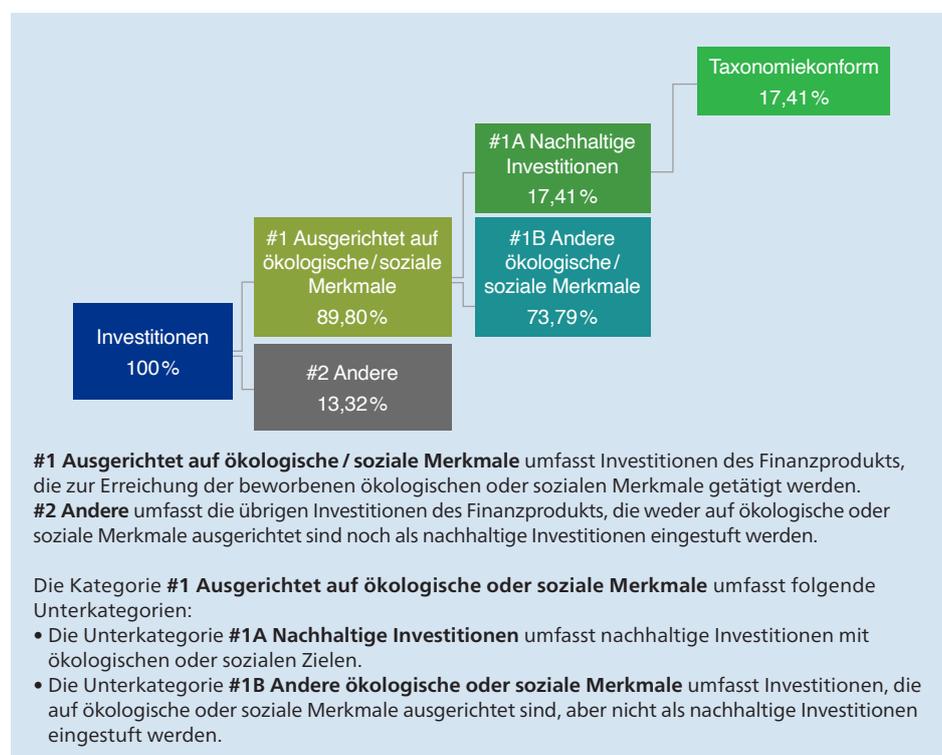
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds (Fondsvermögen [brutto]), 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 (Fondsvermögen [brutto]), 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 (Fondsvermögen [netto] in #1 und #2 bzw. Fondsvermögen [brutto] in #1A und #1B) lassen sich die Kennzahlen nur bedingt miteinander vergleichen.

### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	89,80 %
Finanzsektor	3,54 %
Liquidität / Kasse	9,78 %

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

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



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

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine 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 Artikels 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 Artikels 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.

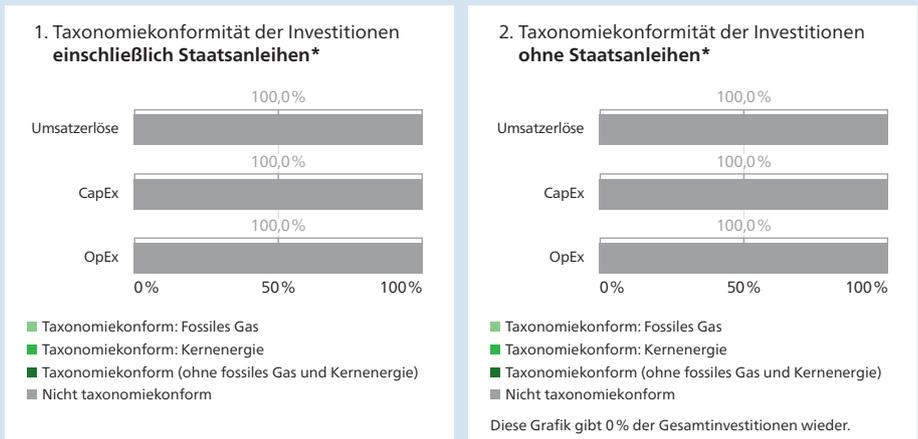
### Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert?

- Ja:
  In fossiles Gas
  In Kernenergie  
 Nein

Taxonmiekonforme 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-taxonmiekonformen 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 17,41 % 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 Artikels 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Artikels 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?

Berichtszeitraum	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
01.10.2023 – 30.09.2024	17,41	0,00
01.10.2022 – 30.09.2023	13,28	-23,72



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

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

Die Investitionen unter „#2 Andere“ erfolgten 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 beitragen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,05 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach der Deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA. Des Weiteren 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 Ankaufs den überwiegenden Teil der Investitionssumme bildeten (z. B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 14 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 einzel-fallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Beauftragung von Energiemonitoring oder Modernisierungsfahrplänen.

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 sieben Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 34 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 21 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.

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

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

## 9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens UniInstitutional European Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 in Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Anhangs sind im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Hamburg, 12. Dezember 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Christoph Schlegel  
Wirtschaftsprüfer

# III Sonstiges

## 1 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im UnilInstitutional European Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 27.03.2024.

Der Investmentfonds UnilInstitutional European Real Estate ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Als Ausnahme von der generellen Körperschaftsteuerbefreiung unterliegen die nachfolgenden Erträge der Körperschaftsteuer:

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

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

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

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

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

### Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Information zur Grunderwerbsteuer**

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

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

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

#### **Information zur Kirchensteuer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
<b>Einzelunternehmer</b>	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich 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 zuzüglich 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 UniInstitutional European Real Estate nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1.1. eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

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

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

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

#### **Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer**

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 hat sich der Wert der Immobilie im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 / 2023 um EUR 2.400.000,00 erhöht. Sachverständigenkosten können aufwandswirksam abgezogen werden. Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 sind Sachverständigenkosten in Höhe von EUR 34.947,98 angefallen. Es ergibt sich somit ein steuerpflichtiger Gesamtgewinn von EUR 2.365.052,02 bzw. ein steuerpflichtiges Ergebnis von EUR 0,0307 je Anteil. Für den steuerlichen Gesamtgewinn ist 23 % Abzugsteuer in Höhe von EUR 543.961,96 einzubehalten und abzuführen.

Auf Antrag des Anlegers ist eine Veranlagung möglich. Eine Antragsveranlagung könnten beispielsweise Anleger in Erwägung ziehen, die weitere in Österreich steuerpflichtige Einkünfte erzielen, welche im Geschäftsjahr 2024 negativ sind.

## 2 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

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

### Verwahrstelle

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

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

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1  
20354 Hamburg

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Gerald Kremer (seit 1.4.2024)  
Dr. Christoph Holzmann (bis 31.3.2024)  
Martin J. Brühl  
Henrike Waldburg  
Volker Noack

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

### Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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



„The 12“, Helsinki



„Malesherbes“, Paris

### 3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte  
UniInstitutional European Real Estate



„MainTor Porta“, Frankfurt / Main



„Le Terrazze“, La Spezia



„Zebra Tower“, Warschau



„Le Président“, Brüssel



„Europa Arcaden BA II“, Darmstadt



„K2 Dolce“, Luxemburg





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

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	2	Niederlande	5
Deutschland	19	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	5	Portugal	1
Großbritannien	3	Schweden	1
Irland	3	Spanien	3
Italien	2		

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

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

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