

UniInstitutional German Real Estate

Halbjahresbericht zum 30.9.2021

Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q

ISIN: DE000A1J16Q1

Kennzahlen zum		30.9.2021		31.3.2021
Fondsvermögen (netto)	EUR	831,5 Mio.	EUR	837,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	780,6 Mio.	EUR	628,4 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	780,6 Mio.	EUR	628,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²		—		—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		19		17
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		—		—
Gebundene Mittel (gesamt) ²	EUR	45,2 Mio.	EUR	112,1 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	74,4 Mio.	EUR	165,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		—		—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		98,8%		98,9%
Ausgabepreis	EUR	50,94	EUR	51,34
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	50,94	EUR	51,34
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ³		2		—
Verkäufe ³		—		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	0,01 Mio. ⁴	EUR	150,2 Mio. ⁵
Ausschüttungsstichtag		—		10.6.2021
Ausschüttung je Anteil		—	EUR	1,20
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)		—	EUR	0,4800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)		—	EUR	0,1200

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

³ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt.

Inklusive Gründung / Löschung von Immobilien-Gesellschaften.

⁴ Zeitraum 1.4.2021–30.9.2021.

⁵ Zeitraum 1.4.2020–31.3.2021.

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

Halbjahresbericht¹

zum 30. September 2021 des Uninstitutional German Real Estate

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Halbjahresbericht	8
1 Tätigkeitsbericht	8
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	8
1.2 Portfoliostrategie	9
1.3 Immobilienaktivitäten	10
1.4 Fondsvermögen (netto)	12
1.5 Portfoliostruktur Immobilien	13
1.6 Portfoliostruktur Liquidität	15
1.7 Risikobericht	16
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	18
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	18
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	21
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	23
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	23
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	25
4 Anhang	26
III Sonstiges	28
1 Organe	28
2 Investitionsstandorte	31

Titelfoto: Hannover, Aegidientorplatz 2 a, „Haus am Aegi“

¹ Zeitraum 1.4.2021 – 30.9.2021

I Bericht der Geschäftsführung



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

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

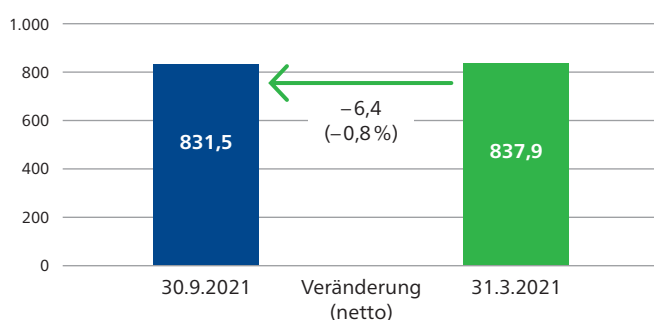
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2020–09 / 2021	2,6
10 / 2019–09 / 2020	2,9

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	74,4
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	8,9

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien	19
Anzahl Ländermärkte	1
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Uninstitutional German Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2021 / 2022 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt unser auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteter institutioneller Fonds eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Das Fondsvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der durchgeführten Ausschüttung leicht gefallen. Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2021 / 2022 weist das Portfolio mit 19 direkt gehaltenen Immobilien eine breite Diversifikation über Regionen innerhalb Deutschlands, Nutzungsarten, Branchen, Mieter und lange Mietvertragslaufzeiten auf.

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

Im Berichtszeitraum sind mit steigender Impfquote die im Zuge der globalen Corona-Pandemie erlassenen Restriktionen immer weiter zurückgenommen worden.

Gastronomie und Einzelhandel durften unter bestimmten Auflagen wieder öffnen und der Tourismus wurde größtenteils wieder zugelassen. Allerdings hat die Pandemie Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, stark beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation während der Corona-Pandemie besonders herausfordernd, während sich die Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmärkte bisher weitestgehend stabil entwickelten.

Insgesamt befinden sich die Immobilienmärkte nach wie vor in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Die Auswirkungen der Pandemie sind vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Preise für **Büro-Spitzenobjekte** haben sich trotz der Homeoffice-Diskussion im Berichtszeitraum sehr robust gezeigt. Aktuell besonders gefragt sind hochwertige Büroobjekte in den zentralen Lagen der Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind. Ob und wie viel Büroflächen durch Homeoffice-Konzepte wirklich eingespart werden können, ist noch nicht genau zu beziffern. Zumal die Zahl der Bürobeschäftigten auch unter Be-

rücksichtigung demografischer Entwicklungen künftig weiter steigen dürfte; Schätzungen zufolge um durchschnittlich 1 % pro Jahr bis 2030. Ein attraktives Büro wird auch künftig für das Image und die Corporate Identity eines Unternehmens unersetzbar bleiben, beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden oder wenn es darum geht, junge Nachwuchskräfte zu gewinnen.

Im **Einzelhandel** wird sich die Zweiteilung des Marktes in analog und digital noch fortsetzen. Aktuell ist eine deutliche Belebung der Frequenzen und Umsätze zu beobachten, auch wenn sich der stationäre Einzelhandel nach wie vor den Herausforderungen des zunehmenden Onlinehandels stellen muss. Dauerhaft erfolgreich werden nur qualitativ hochwertige Shopping-Konzepte in Bestlagen mit Event-Charakter sein, die neben dem klassischen Ladenbesatz Zusatzangebote wie beispielsweise moderne Gastronomiekonzepte oder digitale Erlebniswelten bieten.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich einige Hotelpächter gut aufgestellt, flexibel gezeigt und konnten ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus wirtschaftlich betreiben. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich bis dato als recht krisenfest erwiesen. Mit steigender Impfquote und der 3G-Regelung nimmt die Reisetätigkeit inzwischen sowohl bei Geschäfts- als auch bei Privatreisenden wieder zu.

Der **Logistiksektor** profitiert vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung aufgrund der in der Pandemie deutlich gewordenen Anfälligkeit internationaler Lieferketten. Aus der steigenden Online-Durchdringungsrate und den zunehmenden Internetaktivitäten stationärer Einzelhändler ergeben sich positive Nachfrageimpulse für Lager- und Distributionsflächen, insbesondere für moderne Logistikimmobilien sowie solche, die der Paketzustellung an den Endkunden dienen.

Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

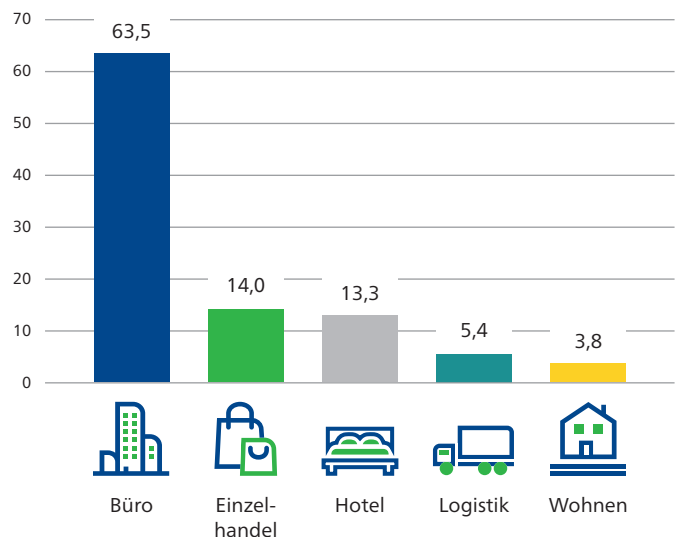
Ankäufe	Anzahl
Büro	2
Gesamtinvestition in Mio. EUR	133,5

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

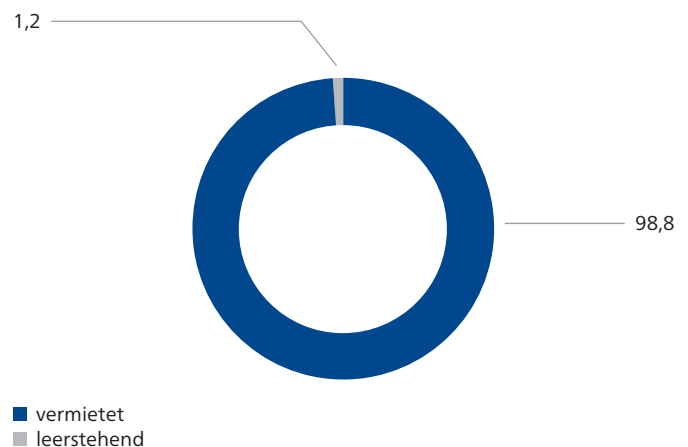
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründung / Löschung von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich bei Wohnimmobilien um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis handelt und durch umfangreiche staatliche Hilfsmaßnahmen ein schneller Anstieg der Arbeitslosenzahlen, wie er in anderen Krisen zu beobachten war, verhindert werden konnte. Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da im Büro Arbeitende, die seit Beginn der Coronakrise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren Innenstädte zu verlassen und in die Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen – wenn vielleicht auch weniger dynamisch als vor der Corona-Pandemie – ändert sich aufgrund der Arbeitsplatzkonzentration in den Städten längerfristig nichts.

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

Über die Entwicklung des Uninstitutional German Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 / 2022 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus wird den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend prägen. Der konjunkturelle Einbruch ist sehr viel tiefer als in der Finanzmarktkrise 2008 und erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Im Euro-Raum ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 6,5 % geschrumpft, Deutschland hat die Krise mit Einbußen von 4,9 % noch vergleichsweise glimpflich überstanden. Besonders gravierend waren die Folgen in Italien und Spanien mit Rückgängen von 8,9 % und 10,8 %. Selbst in den USA ging die Wirtschaftsleistung um 3,4 % zurück. Die konjunkturelle Talsohle wurde im zweiten Quartal 2020 erreicht. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen haben den Einbruch gelindert und die mittelfristige Perspektive verbessert. Durch eine nachhaltige Erholung haben die Volkswirtschaften wieder auf den Wachstumspfad zurückgefunden. Die Volkswirte von Union Investment erwarten für das Kalenderjahr 2021 ein Wachstum von 6,0 % in den USA und von 5,3 % im Euro-Raum. Im Jahr 2022 sollten die Bruttoinlandsprodukte beider Regionen um 4,3 % und 4,8 % zulegen.

Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und nicht auf der Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist aber eine fortgesetzte geldpolitische Unterstützung unerlässlich. Bis zum Ende des Jahres 2021 erwartet Union Investment von der US-Notenbank Fed die Ankündigung eines Zurückführens der Anleihekäufe und seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) den Beschluss des Endes des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP). Die Käufe im normalen Kaufprogramm werden aber weitergehen. Mit ersten Zinsschritten wird in den USA im Jahr 2023, in Europa frühestens im Jahr 2025 gerechnet. An den Anleihenmärkten bleiben aus diesem Grund die kurzfristigen Zinsen durch die Notenbanken fest verankert, während die langfristigen Renditen im Zuge der sich verbessernden Konjunktur tendenziell weiter ansteigen dürften. Nach der starken Bewegung im ersten Halbjahr 2021 sollte sich der Renditeanstieg aber abschwächen, sodass zum Jahresende für zehnjährige Bundes- bzw. US-Staatsanleihen Renditen von –0,2 % bzw. 1,6 % erwartet werden.

Nachhaltigkeit

Für Union Investment gehen nachhaltiges Handeln und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand, denn nur wer nachhaltig wirtschaftet, bleibt zukunftsfähig. Aus diesem Grund ist Nachhaltigkeit keine neue Herausforderung, sondern integraler Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses und fest in den Strategien und Prozessen verankert.

Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. 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 ihr Handeln integriert. Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und der Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte, unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, kontinuierlich zu verbessern. Bereits seit vielen Jahren ist ein umfassendes Umweltmanagementsystem etabliert und Union Investment hat sich erfolgreich nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifizieren lassen. Im Rahmen des Umweltmanagementsystems werden Prozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissions-

reduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung.

Hamburg, im November 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im ersten Halbjahr 2021 standen die Immobilienmärkte weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagne und den Lockerungen der Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens ließ sich auch eine Belebung der Immobilien-Investmentmärkte beobachten. Im ersten Halbjahr 2021 lag das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland bei EUR 22,6 Mrd. und somit rund 23,1 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Deutsche Büromärkte

Nachdem die Corona-Maßnahmen bis zum Ende des ersten Quartals 2021 die Vermietungsaktivität deutlich eingeschränkt hatten, konnte im zweiten Quartal 2021 bei der Vermietungsleistung nach Angaben von Jones Lang LaSalle wieder ein leichtes Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet werden. Die Neubautätigkeit blieb immer noch relativ moderat und die Flächenverfügbarkeit in den Bestlagen der deutschen Immobilienhochburgen war dementsprechend gering. Zwar stieg die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf Top-Bürometropolen auf Jahresbasis um 1,1 Prozentpunkte auf 5,1 %, im internationalen Vergleich ist dies jedoch ein sehr niedriger Wert. Aufgrund der – trotz Coronakrise – nach wie vor angespannten Angebotsituation in den Top-Lagen verzeichneten die fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten im Schnitt einen Mietpreisanstieg um 1,2 %. Dabei zeigten sich die Mieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und München stabil, während in Berlin und Hamburg ein Wachstum von 2,7 % bzw. 3,3 % zu beobachten war.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Im ersten Halbjahr 2021 waren die Auswirkungen der Coronakrise auch auf den deutschen Einzelhandel deutlich spürbar. Vor dem Hintergrund der Lockdowns gaben die Spitzenmieten in allen großen Metropolen im ersten Quartal 2021 leicht nach, zeigten sich aber dann im zweiten Quartal 2021 stabil. Profitiert haben wie im übrigen Europa der Lebensmittel- und der Onlinehandel.

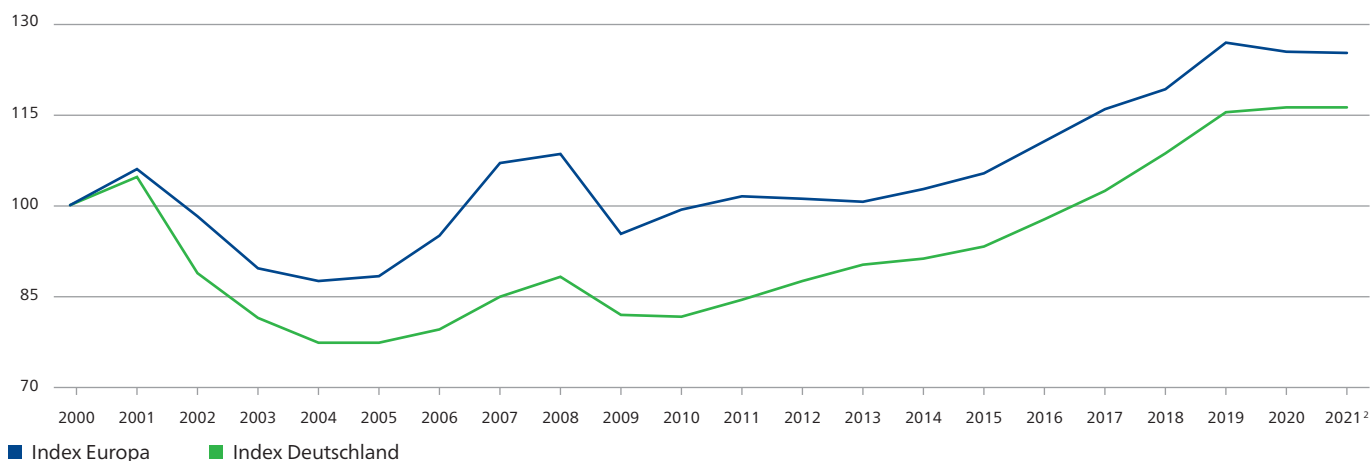
Deutsche Hotelmärkte

In Deutschland wurden im Laufe des zweiten Quartals 2021 die Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen vielerorts langsam reduziert und Hotels konnten vor diesem Hintergrund wieder steigende Belegungsraten verzeichnen. Auf Halbjahressicht reichten diese wenigen Wochen allerdings nicht aus, um das schlechte Wintergeschäft auszugleichen. Entsprechend verzeichneten die Hotelmärkte der fünf größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München im Schnitt einen Rückgang der durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) um 70,0 % gegenüber der ersten Jahreshälfte des Vorjahres. Der im zweiten Quartal 2021 sichtbare Erholungstrend bei den Hotelauslastungen dürfte sich weiter fortsetzen, wird aber weiterhin im engen Zusammenhang zur weiteren Pandemieentwicklung stehen.

Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurden bis zur Jahresmitte 2021 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 stieg das Transaktionsvolumen in Deutschland um 23,1 %.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2021.

Ausblick

Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2020 weitgehend stabil. Vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit eines Impfstoffes gegen das Coronavirus sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung wird eine Belebung der Immobilienmärkte in der zweiten Jahreshälfte 2021 angenommen. Auch die Investmentmärkte werden sich relativ dynamisch entwickeln und die Preise für Immobilien dürften im Jahresverlauf vielerorts steigen.

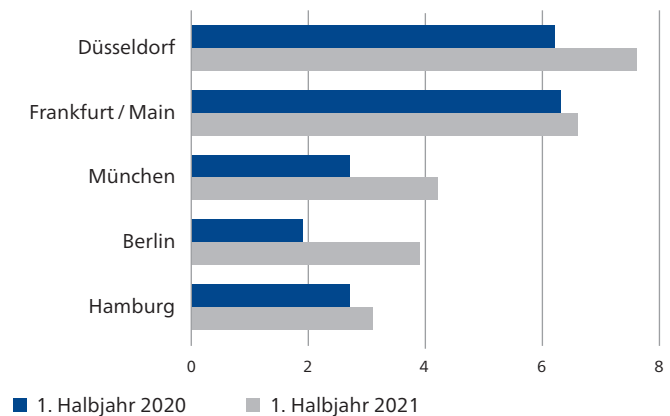
Geld- und Kapitalmarkt

Im Euro-Raum setzte sich zu Beginn des Berichtszeitraums der Renditeanstieg bei Staatsanleihen aus dem ersten Quartal 2021 fort. Auch wenn der Impffortschritt in den USA zunächst im Vergleich schneller war, konnte der gemeinsame Währungsraum merklich aufholen, sodass immer mehr Öffnungsschritte möglich wurden. Damit verbunden war eine deutliche wirtschaftliche Erholung. Parallel stiegen die Inflationserwartungen an. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt zunächst an ihrer expansiven Geldpolitik fest und erhöhte temporär die Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP). Größere Renditeanstiege konnten so verhindert werden. Im Sommer sorgte die Ausbreitung einer neuen Variante des Coronavirus für Verunsicherung und ließ die Kurse wieder steigen. Im weiteren Verlauf der Berichtsperiode erwiesen sich außerdem die Inflationsentwicklung und die Notenbankpolitik als belastend. Die Ankündigung der EZB, das Tempo ihrer PEPP-Anleihekäufe im vierten Quartal 2021 etwas drosseln zu wollen, sorgte jedoch für Beruhigung. Union Investment wertet die Aussage von EZB-Präsidentin Christine Lagarde so, dass das Ende der Anleiheankäufe und ein folgender erster Zinsschritt noch in weiter Ferne liegen. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verloren Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 0,6 % an Wert.

Rückläufige Risikoaufschläge bei europäischen Unternehmensanleihen konnten die leicht steigenden Renditen kompensieren. Auf Indextebene des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verzeichneten Unternehmensanleihen ein leichtes Plus in Höhe von 0,4 %.

In den USA stiegen zu Beginn des Berichtszeitraums die Inflationserwartungen mit wesentlich stärkerer Dynamik als in der Euro-Zone an. Der US-Notenbank Fed gelang es jedoch, die Marktteilnehmer mit der Botschaft zu beruhigen, man befinde sich in einer Phase vorübergehend höherer Inflationsraten, die aber nicht von langer Dauer sei. Vielfach kam es aufgrund der schnellen konjunkturellen Erholung jedoch zu Lieferengpässen und einem knappen Warenangebot. Hinzu kamen deutliche Preissteigerungen bei Energierohstoffen und eine Entspannung am US-Arbeitsmarkt. Ende September gab die Fed dann be-

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



Quellen: Jones Lang LaSalle

kannt, bald mit einer Reduzierung ihrer Anleihekäufe beginnen zu wollen. Hinzu kam die Debatte um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. In der Folge zogen die Renditen sukzessive an und Staatsanleihen gaben einen Teil ihrer Gewinne wieder ab. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verteuerten sich US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 1,9 %.

1.2 Portfoliostrategie

Der Wirtschaftsstandort Deutschland war bis zur Corona-Krise im europäischen Umfeld Stabilitätsanker mit einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem volkswirtschaftlichen Wachstum. Diese positiven makroökonomischen Parameter spiegelten sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die deutschen Bürovermietungsmärkte profitieren von dieser Entwicklung in den letzten Jahren.

Die Immobilien des Uninstitutional German Real Estate zeichnen sich durch eine zeitgemäße und marktgerechte Konzeption aus und befinden sich in guten bis sehr guten Lagen. Trotz seiner stabilen und ausgewogenen Portfoliostruktur liegen dem Fonds aufgrund des Lockdown und der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation Mietstundungsgesuche aus den Bereichen Hotel und Einzelhandel vor. Die verzögerte Impfstrategie kann zu Verzögerungen in der Wirtschaftserholung in Europa führen und somit zu weiteren Stundungsanfragen der besonders belasteten Nutzungsarten.

Die vollständigen und nachhaltigen Auswirkungen der Coronakrise sind schwer abzusehen. Die wesentliche Fragestellung ist, wie lange die Einschränkungen für die

deutsche und internationale Wirtschaft bestehen bleiben. Die sinkenden Fallzahlen und steigende Durchimpfung lassen in vielen europäischen Ländern deutliche Lockerungen bzw. ein Ende der Corona-Maßnahmen möglich erscheinen. Bis der „normale“ und stabile Betrieb der Marktsegmente Einzelhandel und Hotel wieder möglich wird, ist unserer Einschätzung nach die Notwendigkeit weiterer vereinzelter Unterstützungen nicht auszuschließen. Gegenwärtig können die Auswirkungen im Fonds überwiegend abgefangen werden. Wie viel Einfluss die Krise auf das Portfolio des UnilInstitutional German Real Estate letztendlich haben wird, hängt aber sowohl von der Länge der Krise als auch den Auswirkungen in der Realwirtschaft ab.

Das Fondsmanagement hat bis dato bewusst konservativ operiert und die dauerhafte Einhaltung der soliden Standortkriterien, die Erhaltung des Branchenmixes und die nachhaltige Ertragsstruktur priorisiert. Diese Tatsachen bringen dem Fonds zusätzliche Reserven, um die Schockwirkungen dieser Ausnahmesituation weitgehend kurzfristig absorbieren zu können.

Sollte jedoch die Coronakrise und deren Folgen weiterhin andauern, wären signifikant negative Auswirkungen auf das geplante Fondsergebnis nicht mehr auszuschließen.

Seit nunmehr neun Jahren sind die Objekte des Fonds nahezu voll vermietet. Die getätigten Investitionen konnten bislang die Erwartungen erfüllen. Wir überprüfen trotzdem permanent die Nachhaltigkeit unserer Investitionen und die Entwicklung der jeweiligen Nutzungssegmente und Teilmärkte.

Besonderes Augenmerk wird auf eine hohe Vermietungsquote, eine stabile Mieterbonität und eine gute Wiedervermietbarkeit von Mietflächen gelegt. Die Abhängigkeit des Fonds von der Entwicklung einzelner Immobilien soll durch eine breite Streuung im weiteren Aufbauprozess limitiert werden.

Union Investment ist davon überzeugt, diese wert- und ertragsorientierte Strategie auch in den kommenden Monaten, trotz der Corona-Pandemie, erfolgreich weiterführen zu können.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können den Tabellen „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 23) sowie „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 11) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Im Bestand des UnilInstitutional German Real Estate befindet sich eine Projektentwicklung in Bonn. Die Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ ist Teil einer Büroquartiersentwicklung, die auf dem Gelände des ehemaligen Bonn-Centers entsteht. Der Neue Kanzlerplatz wird eine moderne Arbeitsumgebung und bestmögliche Flexibilität bieten.

Ankäufe

Der UnilInstitutional German Real Estate hat im Berichtszeitraum zwei Bürogebäude in München und Hannover erworben. Das Bürogebäude „Terrano“ befindet sich im Münchener Stadtteil Neuhausen, zentral im Arnulfpark. München gilt als eine der bedeutendsten deutschen A-Städte und konnte über die letzten Jahre ein kontinuierliches Mietwachstum verzeichnen. Bei dem Mikrostandort des Objektes handelt es sich um den Büroteilmarkt „Arnulfpark“, der mittlerweile als eines der zentralsten und gefragtesten Büroquartiere Münchens betrachtet werden kann. Zweiter Neuzugang ist das repräsentative Bürogebäude mit Landmark-Architektur „Haus am Aegi“ in Hannovers Innenstadt. Hannover gilt als eine der dynamischsten B-Städte Deutschlands. Die Landeshauptstadt Niedersachsens hat in den vergangenen Jahren ein solides und kontinuierliches Mietwachstum insbesondere in Innenstadtlagen verzeichnet.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

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

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote
4	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	3/2019	72,1		Q4/2021	

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

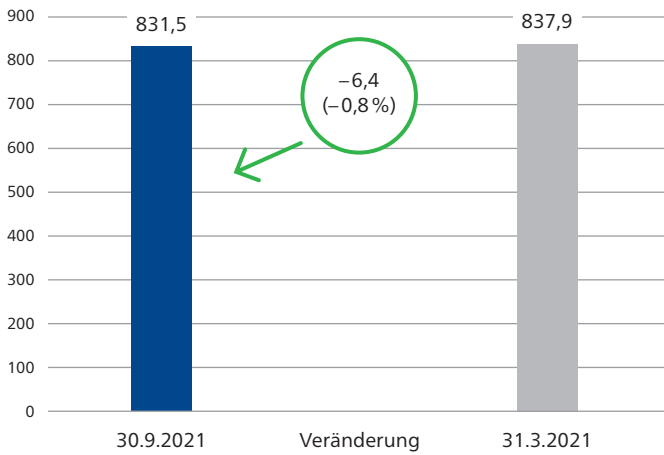
Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

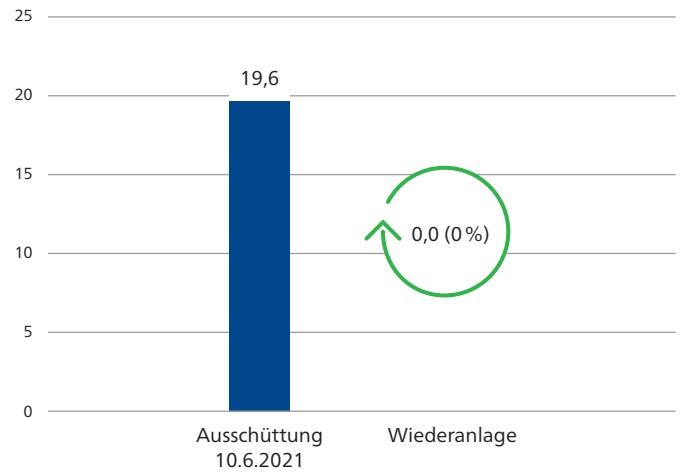
¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

1.4 Fondsvermögen (netto)

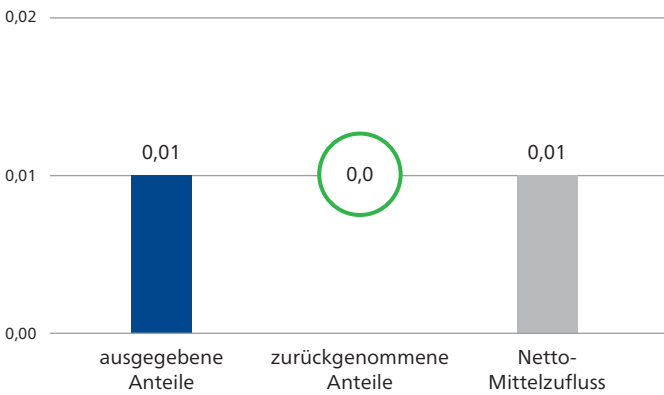
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



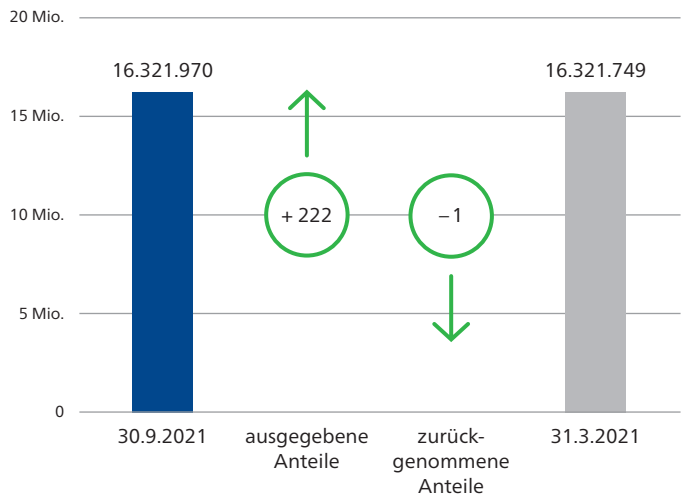
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

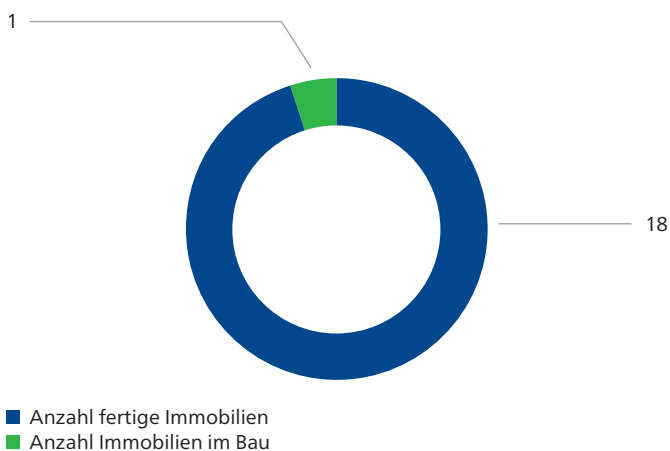


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien (in m ²)	211.651
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	98,8

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand

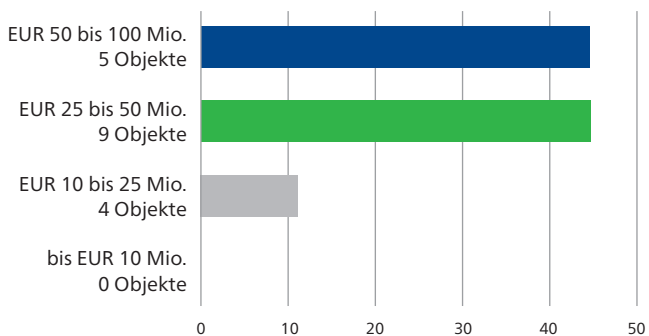


Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	39,4
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.348

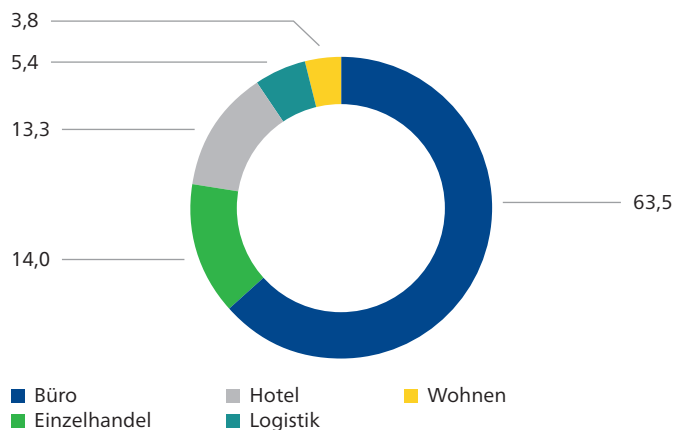
¹ Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



¹ 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 Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	495,2 Mio.
Einzelhandel	109,5 Mio.
Hotel	103,6 Mio.
Logistik	42,4 Mio.
Wohnen	29,9 Mio.
Gesamt	780,6 Mio.

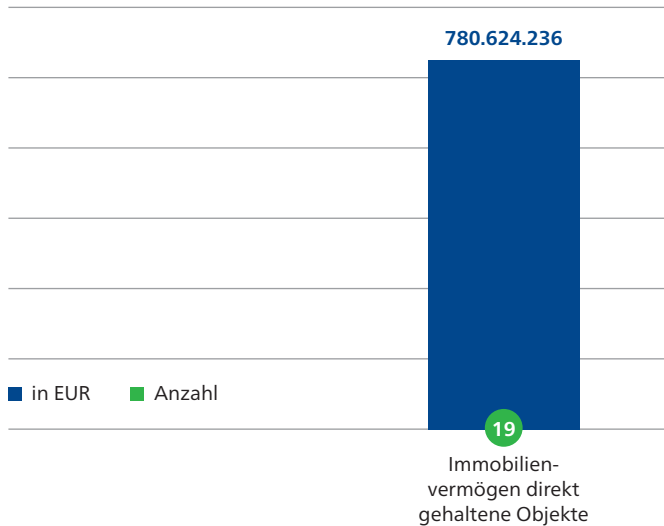
¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	80,0	10,2
Hamburg	79,4	10,2
München	120,7	15,5
Rhein-Main	105,4	13,5
Rhein-Ruhr	134,4	17,2
Stuttgart	60,0	7,7
Sonstige deutsche Städte	200,7	25,7
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	780,6	100,0

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

Immobilienvermögen gesamt



Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

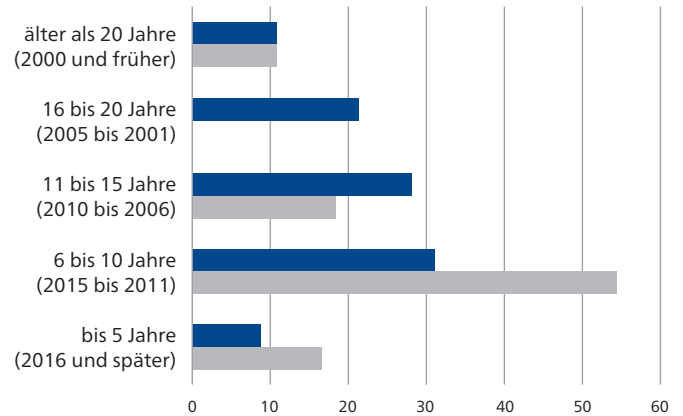
	Deutschland
Leerstandsquote	
Wohnen	5,2
Büro	1,6
Kfz	1,6
Industrie (Lager, Hallen) ³	1,5
Handel / Gastronomie	0,2
Hotel	0,0
Andere	0,3
Vermietungsquote	98,8

¹ Jahresbruttomietenertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹

■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²

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

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland
Büro	46,8
Handel / Gastronomie	23,2
Hotel	14,2
Industrie (Lager, Hallen) ²	6,8
Wohnen	4,0
Kfz	3,5
Andere	1,5

¹ Jahresnettomietenertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland
unbefristet	0,0
2021	5,3
2022	6,2
2023	10,7
2024	13,5
2025	15,2
2026	7,0
2027	2,0
2028	4,0
2029	3,2
2030	0,4
2031+	32,5

¹ Jahresnettomiettertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2021 bis 30.9.2021 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen



100 % = EUR 74,4 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 8,9 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 831,5 Mio.

■ Bankguthaben

	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Bankguthaben	74,4	—	-0,26 %

¹ Performance seit 1.4.2021 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.7 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Der UnilInstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im UniInstitutional German Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Es werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelte sich trotz steigender Impfquoten bis Ende des dritten Quartals 2021 weiterhin dynamisch. Zum Ende des Berichtszeitraums war ein leichter Rückgang der Inzidenzen zu beobachten. Zusätzlich bewegte sich die Hospitalisierungsrate in Deutschland konstant unterhalb von 2,0. Der bisherige Höchstwert lag bei 15,5, er wurde im Dezember 2020 gemessen. Die Experten rechnen dennoch aufgrund der für eine Herdenimmunität zu geringen Impfquote von derzeit rund 68% mit einer erneuten Infektionswelle im vierten Quartal 2021. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen weiterhin eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert. Die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, ist weiterhin angespannt, auch wenn sich in beiden Bereichen Normalisierungstendenzen zeigen. Die zum Teil vereinbarten Mietstundungen wirken sich weiterhin aus. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Weltweit entspannen sich die Immobilienmärkte wieder nach den Beeinträchtigungen durch das pandemiebedingte Krisenumfeld der letzten Monate. Nichtsdestotrotz kann nicht bei allen Immobilienmarkt-Segmenten von einem bereits wieder „normalen“ Marktgeschehen ausgegangen werden. Das Gesamtinvestmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten stehen weltweit weiterhin auf einem im Vergleich zum Vor-Corona-Markt geringeren Niveau. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte sind im aktuellen Marktgeschehen weiterhin differenziert zu betrachten. Es kann festgestellt werden, dass sich der positive bzw. stabile Wertverlauf der Büro- und Logistikimmobilien im Core-Segment weiter beschleunigt und verfestigt hat. Auch im Bereich Hotel sind erste Anzeichen einer Erholung erkennbar. Belegungsraten bei Stadthotels und in touristisch geprägten Hotels steigen je nach Corona-Situation, was sich positiv auf den Investmentmarkt auswirkt. Im Einzelhandelssegment haben sich die Verkehrswertveränderungen aufgrund von nachlassenden Mieten, in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten, insbesondere im Shopping-Center- und High-Street-Bereich tendenziell negativ dargestellt. Noch ist unklar, wie sich das Investmentgeschehen dort in den nächsten Monaten entwickeln wird. Der weitere Verlauf der Krise und der damit zusammenhängenden makroökonomischen Verwerfungen sowie der Erholungspfad der Volkswirtschaften bleibt weiterhin abzuwarten. Damit einhergehend ebenso der konkrete Einfluss auf die jeweiligen Immobilienmärkte mit ihren nutzungs- und länderspezifischen Besonderheiten. Mit der Erhöhung der Impfquoten in den jeweiligen Ländern ist jedoch zu erwarten, dass sich die allgemeine Situation normalisiert. Dies wird sich sodann entsprechend auf die Immobilienmärkte stabilisierend auswirken.

Union Investment befindet sich seit dem 1.7.2021 wieder im kontrollierten Normalgeschäftsbetrieb. Das bedeutet, dass der Großteil der Mitarbeitenden unter Einhaltung der bekannten und bewährten Hygiene- und Abstandsregeln wieder in den Gebäuden vor Ort arbeitet. Der Wechsel aus dem Sondergeschäftsbetrieb verlief reibungslos. Der kontrollierte Normalbetrieb läuft stabil, es werden keine erhöhten Risiken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auch keine erhöhten **operativen Risiken** gesehen.

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 21–22)				
1. Mietwohngrundstücke		29.850.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke		678.650.000,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke		–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		72.124.236,00		
5. Unbebaute Grundstücke		–		
Zwischensumme			780.624.236,00	93,89
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		–		
2. Minderheitsbeteiligungen		–		
Zwischensumme			–	–
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 15, 23)				
1. Bankguthaben		74.380.053,27		
2. Investmentanteile		–		
Zwischensumme			74.380.053,27	8,95
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 24)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung		7.691.116,81		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		–		
3. Zinsansprüche		–		
4. Anschaffungsnebenkosten		7.669.480,64		
• bei Immobilien	7.669.480,64			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	–			
5. Andere		8.684.735,33		
Zwischensumme			24.045.332,78	2,89
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			879.049.622,05	105,73

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Verbindlichkeiten aus (s. Seite 15, 24)				
	1. Krediten		–		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–2.500.080,98		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–9.935.446,70		
	4. anderen Gründen		–1.677.411,62		
	Zwischensumme			–14.112.939,30	–1,71
II.	Rückstellungen (s. Seite 24)			–33.471.989,37	–4,02
	Zwischensumme			–33.471.989,37	–4,02
	Summe Schulden I.–II.			–47.584.928,67	–5,73
C	Fondsvermögen (netto)			831.464.693,38	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum. Hierin sind zwei Zukäufe, die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Verlauf des Berichtszeitraums enthalten.

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

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 41,6 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 27,1 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 9,8 Mio. für die Ausschüttung und EUR 9,6 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten vorgesehen, siehe auch unter 1.7 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stiegen. Darin enthalten sind noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbs von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben.

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (!)	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 Geschäftshalbjahr 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		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																				
Deutschland																																				
1	10969	Berlin, Charlottenstraße 14, 15	G	B (98), I	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■							—	0,0	1,67	8,27	1.103	565	—	—	—	—	—	—	48,5 48,5	40.300 39.600	39.950	39.950.000,00 4,81	I	1
2	10117	Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	G	B (84), W, K	3/2015	2011	1.609	6.232	5.214	1.018	■	■							—	0,7	2,15	7,95	1.708	438	—	—	—	—	—	59,5 59,5	40.600 39.500	40.050	40.050.000,00 4,82	I	2	
3	33611	Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	G	H/G	9/2018	2017/ 2018	16.765	5.022	5.022	—	■								—	0,0	2,00	12,55	1.137	858	—	—	7	805 805	47,0 15.000	15.000	15.000.000,00 1,80	I	3			
4	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	B	■	3/2019	—	7.254	—	—	—	■	■							—	—	0,43	0,59	—	429	21	339	8	—	—	—	72.124	72.124.236,00 8,67				
5	28217	Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	G	B (78), H/G, I, K, A	10/2016	2009/ 2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■						■	—	0,0	2,10	6,69	1.628	472	—	—	6	1.628 1.714	60,5 60,5	31.500 32.100	31.800	31.800.000,00 3,83	I	5		
6	64293	Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	G	B (88), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■						■	—	4,1	1,07	5,72	733	335	—	—	—	1.128 1.194	60,5 60,5	20.600 21.200	20.900	20.900.000,00 2,51	I	6		
7	40629	Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	W	W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378	■								—	6,0	2,16	8,44	1.775	385	—	—	5	1.244 1.248	69,5 69,5	30.400 29.300	29.850	29.850.000,00 3,59	I	7		
8	45127	Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	G	H/G (66), B, I, A	4/2014	1953/ 2013– 2014	1.923	6.994	6.994	—	■	■						■	—	0,7	2,96	7,94	1.966	994	—	—	—	1.814 1.627	58,5 58,5	32.400 32.500	32.450	32.450.000,00 3,90	I	8		
9	60329	Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	G	B (84), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■							—	0,0	2,30	5,09	1.720	577	—	—	—	—	44,5 44,5	65.900 64.900	65.400	65.400.000,00 7,87	I	9		
10	20459	Hamburg, Herrengaben 30–31, „Fleethaus am Herrengaben“	G	B	6/2016	1993/ 2015– 2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■							—	13,4	2,34	7,50	1.511	828	—	—	—	1.466 1.446	54,0 54,0	32.200 31.900	32.050	32.050.000,00 3,85	I	10		
11	20457	Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	G	H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■							—	0,0	3,84	8,45	2.141	1.696	71	—	7	—	57,5 57,5	48.100 46.600	47.350	47.350.000,00 5,70	I	11		
12	30159	Hannover, Aegidientorplatz 2a, „Haus am Aegi“	G	B (89), K, I	5/2021	2015	2.359	11.545	11.545	—	■	■							—	0,0	4,44	6,43	3.576	860	173	4.263	10	—	63,5 63,5	68.400 68.600	68.500	68.500.000,00 8,24				
13	30559	Hannover, Hagenstraße 1	G	I (75), B, K	12/2016	1974/ 2015/ 2017	53.744	28.336	28.336	—	■							■	—	0,0	2,12	10,06	1.139	985	—	—	6	1.413 1.535	43,3 42,5	23.200 23.400	23.300	23.300.000,00 2,80	I	13		
14	81369	München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	G	H (75), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■							—	0,0	2,41	5,05	1.695	719	—	—	—	—	51,5 51,5	56.300 56.200	56.250	56.250.000,00 6,77	I	14		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR ⁴	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁶	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I)	Lfd. Nr.																					
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %																								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																																											
Deutschland																																																											
15	80636	München, Arnulfstraße 37 – 39, „Terrano“	G		B (93), I, K	4/2021	2009	1.517	6.880	6.880	–	■	■						–	0,9	3,21	4,97	2.395	816	149	3.063	10	1.842 1.843	57,5 57,5	64.700 64.200	64.450	64.450.000,00 7,75			15																								
16	90431	Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	G		H/G (99), K	4/2014	1962/ 1977/ 1984– 1986/ 1997	98.128	23.665	23.665	–	■	■						–	0,8	2,76	7,19	1.593	1.165	–	–	–	–	16,5 20,5	37.700 35.700	36.700	36.700.000,00 4,41		I	16																								
17	49074	Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“	G		H/G	9/2015	1950/ 1991/ 2014– 2015	1.711	9.201	9.201	–	■	■						–	0,0	2,08	7,63	1.478	603	–	–	–	–	43,5 43,5	25.500 25.300	25.400	25.400.000,00 3,05		I	17																								
18	63110	Rodgau, Behringstraße 1, „AgoTrans Rodgau“	G		I (83), B	3/2016	2014	28.117	14.871	14.871	–								–	0,0	0,83	7,49	518	309	–	–	–	–	42,5 42,5	19.100 19.100	19.100	19.100.000,00 2,30		I	18																								
19	70178	Stuttgart, Christophstraße 3, 7–11, Tübinger Straße 5–11, „Tübinger Carré“	G		B (42), H/G (39), K, A, I	3/2015	1994/ 2014	5.602	16.838	16.838	–	■	■						–	0,6	3,94	6,99	2.949	989	–	5	–	3.225 3.295	53,5 42,5	59.800 60.200	60.000	60.000.000,00 7,22		I	19																								
Immobilienvermögen gesamt																														780.624.236,00		93,89																											

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

⁷ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

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

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

W = Mietwohngrundstück

Art der Nutzung:

B = Büro

H = Hotel

H/G = Handel/Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote
Ankäufe / Gründungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
12	Hannover, „Haus am Aegi“	Gebäudekomplex bestehend aus 5gesch. Bürogebäude, 6gesch. Bürogebäude und 10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	5/2021	11.545	68,9		
15	München, „Terrano“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	Büro	4/2021	6.880	64,6		
Verkäufe / Auflösungen								

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe / Auflösungen statt.

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	780.624.236,00 93,89

2.4 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 30.9.2021)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben				74.380.053,27	8,95

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.691.116,81	0,93
davon Betriebskostenvorlagen	7.048.622,44		
davon Mietforderungen	633.428,16		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten		7.669.480,64	0,92
• bei Immobilien	7.669.480,64		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
5. Andere		8.684.735,33	1,04
davon Ankaufsvorlaufkosten	-7.316.663,32		
davon Forderungen aus inländischer Körperschaftsteuer	-1.236.157,96		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		—	—
davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.500.080,98	-0,30
3. Grundstücksbewirtschaftung		-9.935.446,70	-1,21
davon Vorauszahlungen der Mieten	-264.619,55		
davon aus Barkautionen	-1.308.026,08		
4. anderen Gründen		-1.677.411,62	-0,20
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	-1.009.986,73		
davon gegenüber Versicherungen	-147.418,51		
davon gegenüber der KVG	-520.006,38		
davon aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
III. Rückstellungen		-33.471.989,37	-4,02
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen	-18.804.026,20		
davon für Instandhaltungen	-905.857,00		
Zwischensumme		-23.539.595,89	-2,84
Fondsvermögen (netto)		831.464.693,38	100,00
Anteilwert (EUR)			50,94
Umlaufende Anteile (Stück)			16.321.970

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

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

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

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

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	50,94
Umlaufende Anteile (Stück)	16.321.970

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen und Liquiditätsanlagen

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

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

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

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

III Sonstiges

1 Organe

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 132,556 Mio.
(Stand: 31.12.2020)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 19.611 Mio.
(Stand: 31.12.2020)

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
Volker Noack
Jörn Stobbe (bis 30.6.2021)

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

Jens Wilhelm,
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
(seit 1.7.2021)

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

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

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

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(seit 1.7.2021)

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

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2021)

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

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

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

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

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

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

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2021)

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

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

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

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

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

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

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

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

Kroll REAG GmbH¹,
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
Mark Whittingham,
registrierter Sachverständiger, London

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

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt

¹ Die Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum umfirmiert:
Umfirmierung von „Duff & Phelps REAG GmbH“ in „Kroll REAG GmbH“.

2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Uninstitutional German Real Estate



Deutschland

19

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

www.union-investment.de/realestate