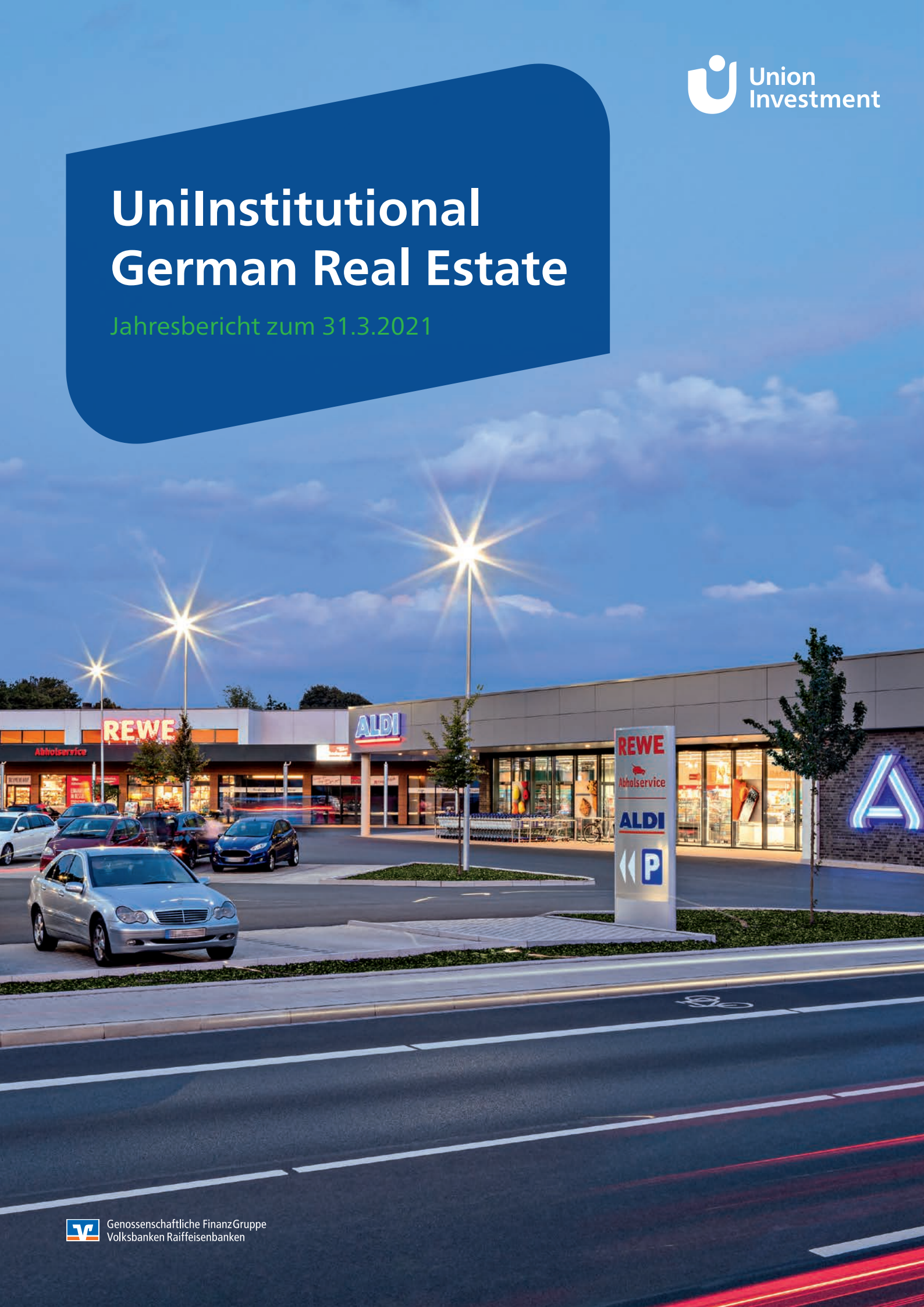
Union Investment

UniInstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31.3.2021



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q				
ISIN: DE000A1J16Q1				
Kennzahlen zum		**31.3.2021**		**31.3.2020**
Fondsvermögen (netto)	EUR	837,9 Mio.	EUR	692,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)[1]	EUR	628,4 Mio.	EUR	583,1 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	628,4 Mio.	EUR	583,1 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		—		—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		17		17
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		—		—
Gebundene Mittel (gesamt)[2]	EUR	112,1 Mio.	EUR	139,8 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	165,6 Mio.	EUR	120,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		—		—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		98,9 %		99,6 %
Ausgabepreis	EUR	51,34	EUR	51,75
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	51,34	EUR	51,75
Renditekennzahlen[3]				
Bruttoertrag		4,2 %		5,4 %
Nettoertrag		3,4 %		4,8 %
Wertveränderung		0,9 %		2,0 %
Liquidität		–0,5 %		–0,4 %
Anlageerfolg[4]		2,2 %		3,7 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe[5]		—		—
Verkäufe[5]		—		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	150,2 Mio.	EUR	0,1 Mio.
Gesamtkostenquote[6]		0,82 %		0,80 %
Ausschüttungsstichtag		10.6.2021		10.6.2020
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,20	EUR	1,50
Anlageerfolg je Anteil	EUR	1,09	EUR	1,88
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)[7]	EUR	0,4800	EUR	0,6000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)[7]	EUR	0,1200	EUR	0,1500

[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] Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2020/2021 siehe „Renditekennzahlen" ab Seite 12.
[4] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
[5] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe", Seite 27.
[6] 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.
[7] Einzelheiten ab Seite 42 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 [1]

zum 31. März 2021 des UniInstitutional German Real Estate

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung 4

II Jahresbericht 8

1 Tätigkeitsbericht 8

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte 8

1.2 Portfoliostrategie 9

1.3 Immobilienaktivitäten 10

1.4 Fondsvermögen (netto) 11

1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung 11

1.6 Renditekennzahlen 12

1.7 Portfoliostruktur Immobilien 14

1.8 Portfoliostruktur Liquidität 16

1.9 Risikobericht 17

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre 19

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung 20

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung 20

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis 23

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe 27

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht 27

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 28

4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 29

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung 30

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen 33

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen 34

8 Anhang 36

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 40

III Sonstiges 42

1 Steuerliche Hinweise 42

2 Organe und Abschlussprüfer 47

3 Investitionsstandorte 50

Titelfoto: Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“

[1] Zeitraum 1.4.2020 – 31.3.2021

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, Jörn Stobbe

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniInstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2020 / 2021 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteten institutionellen Fonds liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2021 bei 2,2 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2020) hatte der Anlageerfolg 3,7 % betragen.

Das Fondsvermögen (netto) des UniInstitutional German Real Estate beträgt zum Berichtsstichtag EUR 837,9 Mio. Der Immobilienbestand umfasst 17 Objekte. Im Berichtszeitraum wurde der Ankauf von einem Büroobjekt in München getätigt, ein weiteres Büroobjekt in Hannover wurde außerhalb des Berichtszeitraums angekauft. Der wirtschaftliche Übergang des Objektes in München erfolgte am 1.4.2021, der wirtschaftliche Übergang der Büroimmobilie in Hannover soll im zweiten Quartal 2021 erfolgen.

Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote des Sondervermögens bei 98,9 % nach Mietertrag bzw. bei 98,4 % der Gesamtnutzfläche.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 9.6.2021 hin. Dabei wurde der UniInstitutional German Real Estate erneut mit der guten Ratingnote „a_{AIF}" ausgezeichnet.

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der Fondsimmobilien zum festen Bestandteil unserer Geschäftsstrategie gemacht. Im Sinne der Werthaltigkeit der Immobilienvermögen haben wir entsprechende Managementsysteme entwickelt und umgesetzt, in die wir sowohl die Nutzer der Fondsobjekte als auch unsere Dienstleister einbeziehen. Unser Ziel ist die systematische Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios unter Aspekten der ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unsere Fortschritte wollen wir sowohl mit dem jährlichen Social Responsibility-Bericht der Union Investment Gruppe als auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Die globale Verbreitung des Coronavirus und seiner hochinfektiösen Mutationen hat zu teilweise deutlichen Einschnitten der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Im Berichtszeitraum befanden sich viele europäische Länder zum wiederholten Male im Lockdown. Gleichzeitig wurden bereits mit Ausbruch der Pandemie umfangreiche staatliche Unterstützungsprogramme für betroffene Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet. Zudem starteten weltweit Impfprogramme gegen das Coronavirus.

Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Zudem erzielen die Immobilien grundsätzlich attraktive Mieteinnahmen, die sich mit der Rückkehr zur Normalität auch wieder deutlich bemerkbar in der Fondspreisentwicklung niederschlagen werden. Unsere Bestandsmanager sind mit Mietern, die stärker von der Krise getroffen sind, zudem im kontinuierlichen Austausch und suchen im Sinne unserer Anleger nach zufriedenstellenden Lösungen für beide Seiten. Die Auswirkungen der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Nachfrage nach **Büroflächen** hängt – und das gilt nicht nur in diesen herausfordernden Zeiten – in entscheidendem Maße von den Konjunkturerwartungen der Nutzer ab. In einer längeren Rezession könnten sich infolge von zurückgestellten Expansionsplänen oder bei vermehrter Anzahl von Insolvenzen naturgemäß auch auf den Büromärkten Effekte auf die Flächennachfrage zeigen.

Das Arbeiten im Homeoffice hat während der Pandemie erheblich an Bedeutung gewonnen. Jedoch werden klassische Büroarbeitsplätze keineswegs zum Auslaufmodell. Langfristig gesicherte Büroflächen werden für Unternehmen in Zukunft weiterhin wesentlicher Bestandteil eines hybriden Arbeitsplatz-Ökosystems sein: als Ankerfläche für Markenidentität, Talentmagnet und für die Ausführung unabdingbarer Präsenzfunktionen. Diese Ankerflächen

werden ergänzt um flexible, mobile und zunehmend digitalbasierte Arbeitsplatzmodelle in einem Verhältnis, das sich branchenabhängig in den kommenden Jahren herausbilden wird.

Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen und mit einer attraktiven Anbindung an den ÖPNV dürften auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen.

Das **Einzelhandelssegment** leidet besonders stark unter dem coronabedingten Lockdown. Insbesondere Läden des nicht täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, verzeichnen deutliche Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich zudem in Richtung des Onlinehandels verschoben, wovon der Logistiksektor wiederum profitiert. Mögliche Konsolidierungen im Einzelhandel und damit temporäre Mietertragsausfälle oder auch Leerstände können angesichts der erneuten Lockdowns nicht ausgeschlossen werden.

Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in dominante Shopping-Center investiert, also in die größten und damit auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um künftig von einer sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können. Shoppen in einem Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität und Zusatzangeboten, wie z. B. Entertainment, wird auch zukünftig gefragt sein.

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. Zugleich leidet die Assetklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Die Rahmenbedingungen und Prognosen ändern sich nahezu wöchentlich, die Branche kann aktuell nur „auf Sicht" fahren. Wir haben unsere Planung an dieses unsichere Umfeld angepasst und Objektstrategien auf den Prüfstand gestellt. Aufgrund unserer Funktion als Treuhänder und der komplexen Situation gehen wir dabei mit Bedacht vor und suchen nach ausgewogenen Lösungen, die sowohl unsere Anleger als auch unsere Hotelpartner zufriedenstellen. Wir handeln dabei objektbezogen und mit Augenmaß. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Fest steht: Die Pandemie hat zu einer unverschuldeten Krise geführt und ist eine zeitlich begrenzte Herausforderung für die Hotellerie, keine strukturelle Krise.

Der **Logistiksektor** wurde nur temporär durch den konjunkturellen Einbruch und die beeinträchtigten Lieferketten negativ beeinflusst, profitiert aber grundsätzlich vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung aufgrund der in der Pandemie deutlich gewordenen Anfälligkeit internationaler Lieferketten.

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei Mietwohnungen im gehobenen Preissegment aufgrund eines in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ausgeprägteren Kostenbewusstseins zu einer etwas geringeren Nachfrage kommen könnte. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment dürfte sich aufgrund der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit, insbesondere in den durch weiteren Zuzug geprägten Ballungsräumen, allerdings stabil zeigen. Für das Sondervermögen erfolgt ein sehr enges Monitoring zu Mieteingängen, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen. Hierzu werden insbesondere auch Szenario-Berechnungen zu Risiken durchgeführt. Die Grundlage bilden dabei neben eigenen Einschätzungen auch ein enger Austausch mit der Mieterseite sowie die Beobachtung der zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Erkennbare Risiken werden zu preisrelevanten Maßnahmen führen.

Welchen Einfluss die Coronakrise auf den **UniInstitutional German Real Estate** haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Pandemie und den dadurch entstehenden Auswirkungen in der Realwirtschaft ab. Grundsätzlich besitzt das Sondervermögen ein diversifiziertes Portfolio über viele Nutzungsarten und Regionen hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der UniInstitutional German Real Estate aufgrund seiner hohen Vermietungsquote und langen Mietvertragsrestlaufzeit eine gewisse Resilienz aufweist.

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 / 2021 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. Nach den Berechnungen von Union Investment ist das Bruttoinlandsprodukt in der Euro-Zone im Jahr 2020 um 6,8 % geschrumpft. Die konjunkturelle Talsohle dürfte jedoch bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Durch eine ab Mitte des Jahres 2021 einsetzende nachhaltige Erholung sollten die Volkswirtschaften wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Im Zuge der robusten Daten sowie des erwarteten US-Fiskalstimulus hat Union Investment ihre Wachstumserwartungen für die USA auf 5,5 % und für den Euro-Raum auf 4,9 % für 2021 erhöht.

Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf ist trotz aller Fortschritte in der Medizin und im generellen Umgang mit Corona sowie den gestarteten Impfprogrammen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Ein wesentlicher Stützpfeiler der Krisenbekämpfung sind die Hilfsmaßnahmen von Regierungen und Notenbanken und damit eine Abkehr von der Austerität. Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und nicht auf Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist aber eine fortgesetzte geldpolitische Unterstützung unerlässlich. Die Zentralbanken werden ihre Gläubigerrolle im Markt für Staatsanleihen ausbauen und auf Jahre hinaus die Renditen drücken. Die Inflationsbekämpfung rückt zwar nicht in den Hintergrund, die Zentralbanken werden aber temporär auch höhere Inflationsraten zulassen. Für die Geldpolitik steht dabei unterstützend zur Fiskalpolitik weiter die Förderung des Wachstums im Fokus. Mit Anhebungen der Leitzinsen ist dieses Jahr weder in den USA noch im Euro-Raum zu rechnen.

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 ansteigen dürften. Die starke Bewegung seit Februar 2021 sollte sich aber abschwächen, sodass Union Investment zum Jahresende 2021 für zehnjährige Bundes- bzw. US-Staatsanleihen Renditen von –0,1 bzw. +1,9 % erwartet.

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.

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und UN PRI teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

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 CO_2-Emissionsreduktion, 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. Ebenso wird die Ent-

wicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

Union Investment legt Wert darauf, Transparenz und eine branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht der Fondsdienstleister seine Erkenntnisse über das nachhaltige Immobilienmanagement, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich zugänglich. Darüber hinaus wird über die stetig wachsende Anzahl von Gebäudezertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

Wir freuen uns, den erfolgreichen Weg des Fonds auch weiterhin mit Ihnen fortsetzen zu dürfen.

Hamburg, im Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Dr. Christoph Holzmann

Volker Noack

Jörn Stobbe

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Corona-Pandemie führte im Jahr 2020 zu einem deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. Auf den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und September durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot an Kaufobjekten und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Am Ende des Jahres 2020 lag das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland bei EUR 45,5 Mrd. und somit 16,2 % unter dem sehr hohen Wert des Vorjahres.

Deutsche Büromärkte

Auf den fünf größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München machte sich die Corona-Pandemie im Jahr 2020 durch eine rückläufige Flächennachfrage und einen Rückgang der Mietvertragsabschlüsse bemerkbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle ging der summierte Flächenumsatz der Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahr um 31,6 % zurück. Weiterhin blieb die Neubautätigkeit im vergangenen Jahr erneut relativ moderat und die Flächenverfügbarkeit in den Bestlagen der deutschen Immobilienhochburgen war nach wie vor gering. Trotz der gesunkenen Nachfrage registrierten die fünf Top-Standorte zum Jahresende lediglich eine durchschnittliche Leerstandsrate von 4,4 %. Vor diesem Hintergrund entwickelten sich die Spitzenmieten im Jahr 2020 an drei der fünf Standorte gegenüber dem Vorjahr stabil, während Hamburg und Berlin sogar ein weiteres Mietpreiswachstum von 6,9 % bzw. 2,7 % verzeichnen konnten.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz im stationären Einzelhandel niedriger als im Vorjahr. Profitiert von der Krise haben in Deutschland ebenfalls der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im Jahresverlauf 2020 dennoch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

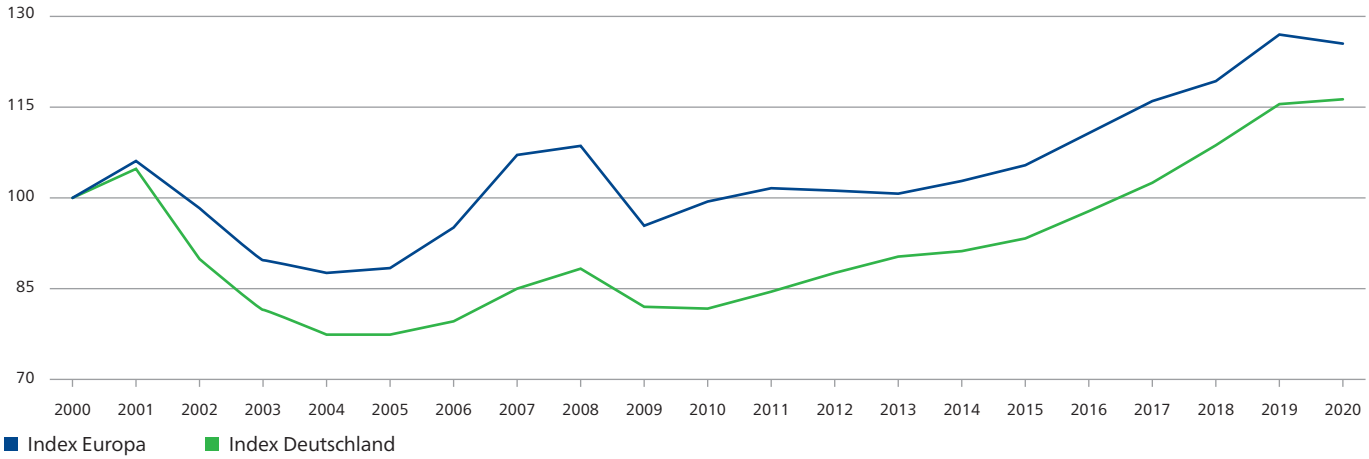
Deutsche Hotelmärkte

Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten brach im Jahr 2020 im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen nahezu vollständig ein. Einige Feriendestinationen zeigten während der Sommerferienzeit eine Erholung der Auslastung und des Zimmerertrags (RevPAR), wovon die fünf größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München aber kaum profitieren konnten. Im Schnitt verzeichneten diese fünf Hotelmärkte einen Rückgang des RevPAR um 69,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Deutscher Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurden im Jahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 45,5 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Coronabedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland aber dennoch 16,2 % unter dem hohen Wert des Vorjahres.

Spitzenmietpreisentwicklung [1] für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

[1] Index-Basisjahr 2000.

Ausblick

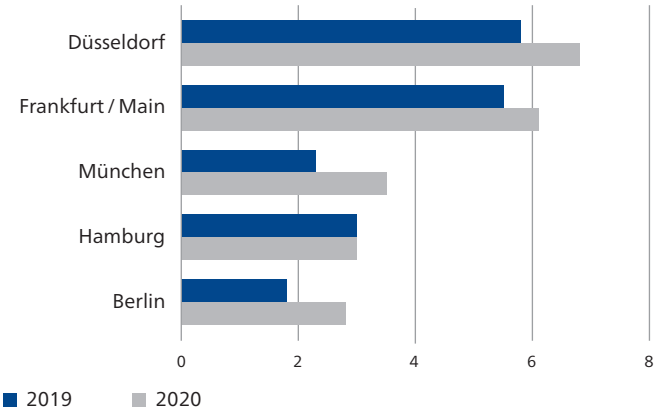
Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2020 weitgehend stabil. Vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit eines Impfstoffes gegen das Coronavirus sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung wird eine Belebung der Immobilienmärkte in der zweiten Jahreshälfte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

Geld- und Kapitalmarkt

Die Corona-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung in vielen Ländern beschlossenen Notfallmaßnahmen hatten im ersten Quartal 2020 weltweit für einen der schärfsten Einbrüche an den Börsen gesorgt. Gleich zu Beginn des Geschäftsjahres zeigten die massiven Eingriffe der Geld- und Fiskalpolitik jedoch Wirkung und es kam zu einer spürbaren Beruhigung an den Rentenmärkten. Mit den wärmeren Temperaturen im Mai ging die Zahl der Neuinfektionen weiter zurück und es wurden die ersten Lockerungsmaßnahmen verabschiedet. Risikobehaftete Papiere waren daraufhin gefragt und so konnten Anleihen aus den europäischen Peripherieländern größere Zuwächse verzeichnen. Allerdings sorgten sich Anleger zwischenzeitlich um eine mögliche Herabstufung der Kreditwürdigkeit Italiens. Die Einigung der Mitglieder der Europäischen Union auf einen Wiederaufbaufonds ließ diese Sorgen jedoch in den Hintergrund treten und beflügelte die Anleihen aus Peripherieländern. Euro-Staatsanleihen insgesamt waren in der Coronakrise gesucht. Ein zweiter Lockdown im Herbst, Störfaktoren wie der Brexit und ein zunächst nicht verabschiedeter EU-Haushalt sorgten für eine länger anhaltend hohe Nachfrage gegenüber den US-Pendants. Doch ab dem Jahreswechsel 2020 / 2021 konnte sich auch der Euro-Rentenmarkt den steigenden Renditen in den USA nicht mehr entziehen, sodass ein Teil der Gewinne wieder verloren ging. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verteuerten sich europäische Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 2,2 %.

In den USA hätten über den Sommer gute Konjunkturdaten eigentlich die Anleihenkurse belasten müssen, wären diese nicht durch die Maßnahmen der US-Notenbank Fed und den Präsidentschaftswahlkampf überlagert worden. Im Mittelpunkt stand dabei die Debatte um ein neuerliches Fiskalpaket, auf das sich Republikaner und Demokraten über Monate hinweg nicht einigen konnten. Die Fed kündigte ein neues Inflationsziel an, nach dem die US-Währungshüter künftig eine Inflation von durchschnittlich 2,0 % anstreben. Längere Phasen niedriger Teuerung erlauben damit perspektivisch auch die Inkaufnahme von Phasen mit entsprechend höherer Inflation. Für Enttäuschung sorgte, dass kein Anleihenkaufprogramm verabschiedet wurde.

Nationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle

Ab August 2020 begann daher ein Trend zu steigenden US-Renditen, der bis zum Ende des Geschäftsjahres anhielt und dem sich auch die europäischen Märkte letztlich nicht völlig entziehen konnten. Der Renditeanstieg wurde zur Jahreswende durch ein umfangreiches Konjunkturprogramm und die Aussicht auf den Regierungswechsel im Weißen Haus beschleunigt. Einhergehend mit großen Fortschritten bei der Entwicklung und Zulassung von Corona-Impfstoffen und der Erwartung einer umfassenden Erholung der US-Wirtschaft stiegen die Inflationserwartungen an. Obwohl die Fed an ihrer expansiven Geldpolitik festhielt, war im ersten Quartal 2021 der Zinsanstieg, auch bei den Realzinsen, unübersehbar. US-Schatzanweisungen mit zehn Jahren Laufzeit verzinsten sich in der Spitze mit knapp 1,8 %. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 5,1 % an Wert.

Europäische Unternehmensanleihen tendierten freundlich und verzeichneten auf Ebene des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index ein Plus in Höhe von 8,5 %.

1.2 Portfoliostrategie

Der Wirtschaftsstandort Deutschland war bis zur Coronakrise 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 UniInstitutional 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 Auswirkungen der Coronakrise sind derzeit erst ansatzweise abzusehen. Eine der ganz wesentlichen Fragestellungen ist demnach, wie lange negative Einflüsse für die deutsche und internationale Wirtschaft zu erwarten sind. Aktuell kann dies noch nicht beantwortet werden. Wieviel Einfluss die Krise auf das Portfolio des UniInstitutional German Real Estate letztendlich haben wird, hängt aber sowohl von der Länge der Krise als auch von den Auswirkungen in der Realwirtschaft ab.

Das Fondsmanagement hat bis dato bewusst ohne Kredite 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 noch länger 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 umsetzen zu können.

1.3 Immobilienaktivitäten

Der Fokus des Fonds liegt auf Großstädten und Oberzentren mit positivem demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial.

Immobilienentwicklungen

Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“

Am 22.12.2018 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für die projektierte Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ in Bonn. Der wirtschaftliche Übergang des Baugrundstückes in das Sondervermögen erfolgte am 29.3.2019. Die Fertigstellung des Gebäudes mit rund 13.600 m² Mietfläche auf sieben Etagen und 221 Pkw-Stellplätzen ist voraussichtlich für das dritte bzw. vierte Quartal 2021 vorgesehen. Wesentliche Teile der Tiefgarage sind bereits erstellt und auch der Rohbau der Obergeschosse befindet sich kurz vor Fertigstellung. Die Projektentwicklung erfolgt bislang weitestgehend ohne größere Einschränkungen durch das Coronavirus. Der Vorvermietungsstand liegt bei 100 %. Hauptmieter wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist. Für die Büroimmobilie ist eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ vorgesehen.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

München, „Terrano“

Am 21.12.2020 unterzeichnete Union Investment den Kaufvertrag für das Bürogebäude „Terrano“ in München. Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Neuhausen, zentral im Arnulfpark. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung aus: Die Münchner Innenstadt, der Flughafen und der Hauptbahnhof München sind per ÖPNV sowie per Auto schnell erreichbar. Das 2009 erbaute Bürogebäude verfügt je nach Abschnitt über sechs bis neun Geschosse inklusive zweier Untergeschosse und hat eine Mietfläche von 6.880 m². Die Grundrisse der Immobilie ermöglichen eine flexible Nutzung und Aufteilung der Flächen: Pro Regelgeschoss können bis zu vier Mieteinheiten gebildet werden. Zudem verfügt das Gebäude über zwei voneinander getrennte Eingangsbereiche. Im vierten und fünften Obergeschoss sind Dachterrassen vorhanden, die wahlweise exklusiv vermietet oder allgemein zugänglich gemacht werden können. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte außerhalb des Berichtszeitraums.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Art der Nutzung	voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung		
München, „Terrano“	Büro	4/2021
Verkäufe		
Es haben keine Verkäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden.		

Vermietungssituation

Per 31.3.2021 beträgt die Vermietungsquote des Sondervermögens 98,9 % des Mietertrages bzw. 98,4 % der Gesamtnutzfläche.

Die Struktur der Mietvertragslaufzeiten ist ausgewogen und überwiegend durch langfristige Vertragslaufzeiten geprägt. Der weitere Ausbau des Fonds wird zur Diversifikation von Mietern, Nutzungsarten und Standorten beitragen. In der kommenden Investitionsphase plant das Fondsmanagement gezielte Objektzukäufe in exponierten Lagen. Kürzere Mietvertragslaufzeiten können selektiv beigemischt werden. Die Wertschöpfung wird durch späteres aktives Asset Management im Bestand betrieben, die entsprechenden Kosten zur Neu- und Nachvermietung sowie für den Umbau werden schon im Kaufpreis der Immobilieninvestition berücksichtigt.

1.4 Fondsvermögen (netto)

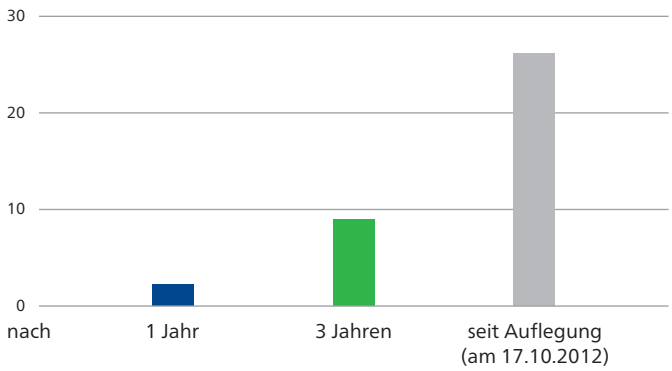
Das Fondsvermögen (netto) stieg im Berichtszeitraum von EUR 692,5 Mio. auf EUR 837,9 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 21,0 %. Die Zahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich auf 16.321.749. Die Anleger des Fonds sind überwiegend Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe.

1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Der Ausgabepreis und der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines UniInstitutional German Real Estate-Anteils betragen zum 31.3.2021 jeweils EUR 51,34. Unter Berücksichtigung der am 10.6.2020 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,50 je Anteil für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 / 2021 auf EUR 1,09 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,2 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,82 %.

Wertentwicklung[1] (in %)



[1] Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen[1] in %

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

[1] Das Immobilienportfolio besteht ausschließlich aus in Deutschland belegenen Direktinvestments.

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)[1]

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	590.415.697,21
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	—
Immobilien gesamt	**590.415.697,21**
Liquidität	116.432.170,98
Kreditvolumen	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	**706.847.868,19**

[1] Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 12) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2021. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 4,2 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,4 %.

Die Immobiliengesamtrendite des UniInstitutional German Real Estate beträgt für den Berichtszeitraum 3,7 %.

Die Liquiditätsrendite beträgt – 0,5 %. Grund für diesen schwachen Renditewert sind Strafzinsen, die auf Bankguthaben erhoben wurden.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 2,2 % (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

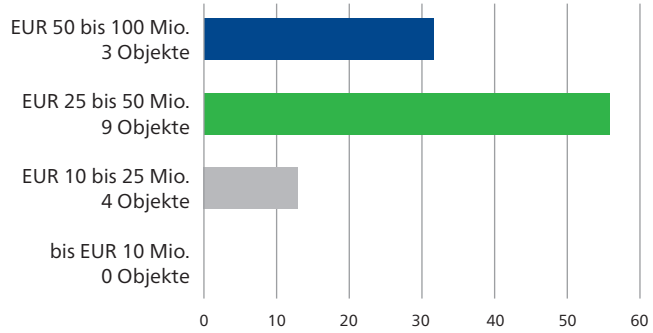
Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Immobilienportfolio besteht aus 17 Immobilien, das Immobilienvermögen beträgt EUR 628,4 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter beträgt EUR 2.925.

Der Nutzflächenbestand des Immobilienvermögens von insgesamt 193.226 m² veränderte sich nicht im zurückliegenden Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 98,9 % nach Mietertrag bzw. 98,4 % der Gesamtnutzfläche.

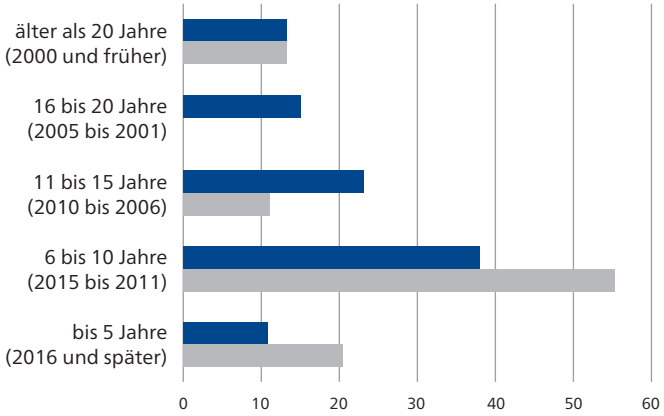
Das Immobilienvermögen stieg um 7,8 % von EUR 583,1 Mio. auf EUR 628,4 Mio. Der Durchschnittswert der fertigen Objekte beträgt zum 31.3.2021 EUR 35,3 Mio. (per 31.3.2020 EUR 34,5 Mio.).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen[1] (in %)



[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. 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 wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte[1]

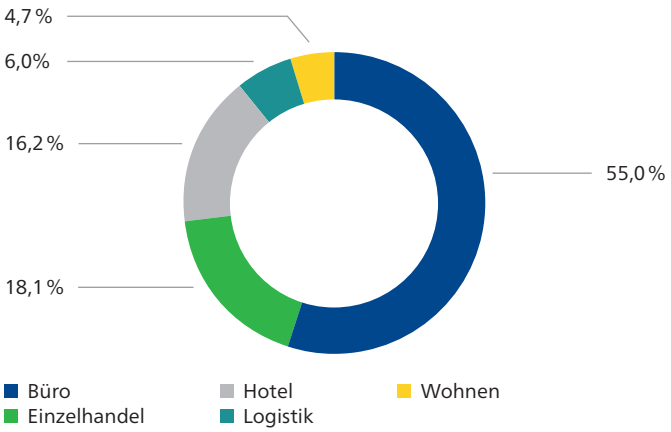
Region	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	76,7	12,2
Hamburg	77,4	12,3
München	56,4	9,0
Rhein-Main	97,6	15,5
Rhein-Ruhr	128,8	20,5
Stuttgart	59,2	9,4
Sonstige deutsche Städte	132,3	21,1
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**628,4**	**100,0**

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	628.388.883
Gutachterliche Bewertungsmieten	32.482.006
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	19.864.355
Sonstige positive Wertveränderungen	600.104
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–9.969.970
Sonstige negative Wertveränderungen	–3.408.389
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	9.894.385
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–2.808.285

Aufteilung der Verkehrswerte nach Nutzungsarten [1]



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	345,6 Mio.
Einzelhandel	113,5 Mio.
Hotel	102,3 Mio.
Logistik	37,8 Mio.
Wohnen	29,2 Mio.
Gesamt	**628,4 Mio.**

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

Restlaufzeit der Mietverträge [1] (in %)

	Deutschland
unbefristet	0,0
2021	8,4
2022	8,4
2023	10,4
2024	12,0
2025	9,3
2026	7,2
2027	2,1
2028	2,2
2029	3,6
2030	0,5
2031+	35,9

[1] Jahresnettomietertrag.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben [1] und Vermietungsquoten [2] (in %)

	Deutschland
Leerstandsquote	
Büro	1,7
Kfz	1,5
Wohnen	1,2
Industrie (Lager, Hallen) [3]	0,9
Handel / Gastronomie	0,7
Hotel	0,0
Andere	0,7
Vermietungsquote	**98,9**

[1] Jahresbruttomietertrag.
[2] Nach Mietertrag.
[3] Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten [1] (in %)

	Deutschland
Büro	40,2
Handel / Gastronomie	26,7
Hotel	16,2
Industrie (Lager, Hallen) [2]	7,4
Wohnen	4,6
Kfz	3,1
Andere	1,8

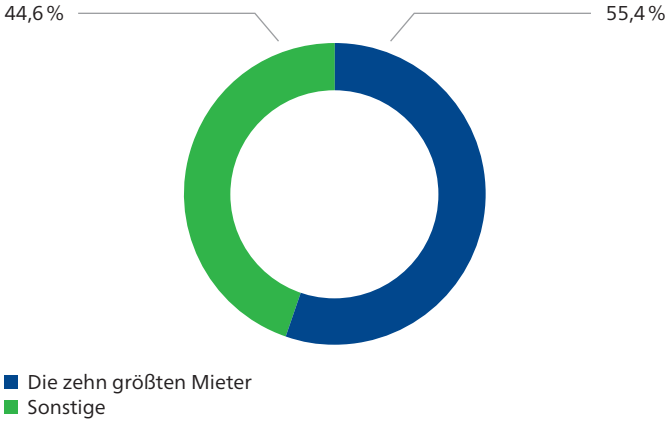
[1] Jahresnettomietertrag.
[2] Inkl. Service, Archive und Keller.

Leerstandsangaben einzelner Objekte[1]

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag[2] des Objektes in % zum 31.3.2021	Anteil am Bruttosollmietertrag[2] des Objektes in % zum 31.3.2020	Leerstehende Mietfläche in m²	Anteil am Bruttosollmietertrag[2] des Fonds in % zum 31.3.2021
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

[1] Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.
[2] Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)[1]



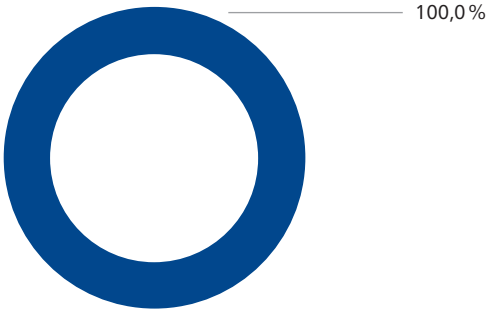
Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Hotel	18,4
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	16,7
Automobilbranche / Transportunternehmen	10,7
Sonstige	5,5
staatliche Institution	4,1

[1] Jahresnettomietertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2020 bis 31.3.2021 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 165,6 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 19,8 %
Fondsvermögen (netto): EUR 837,9 Mio.

	Mio. EUR	Performance[1]	ø-Zins
Bankguthaben	165,6	—	–0,04 %

[1] Performance seit 1.4.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.9 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 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. 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 UniInstitutional 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 UniInstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

Die Liquidität des UniInstitutional 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 UniInstitutional 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 UniInstitutional German Real Estate monatlich überwacht.

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

Währungsrisiken

Im Berichtszeitraum gab es im UniInstitutional 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 Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu kön-

nen. 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 entwickelt sich vielerorts insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzahl von Infektionen mit Virusmutationen bis Ende des ersten Quartals 2021 leider weiterhin sehr dynamisch. 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. Durch den seit November 2020 andauernden Lockdown ist die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe weiterhin angespannt. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart. 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.

Die Immobilienmärkte sind weiterhin durch das vorhandene Krisenumfeld beeinträchtigt. Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten stehen weltweit auf einem im Vergleich zum Vor-Corona-Markt geringen Niveau. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind im aktuellen Marktgeschehen zunehmend differenziert zu betrachten. Zum einen kann festgestellt werden, dass sich der positive bzw. stabile Wertverlauf der Immobilien im Büro- und Logistik-Segment seit Beginn der Krisensituation zunehmend verstetigt hat. In den Segmenten Einzelhandel und Hotel hat sich die Entwicklung der Verkehrswerte nach einer im letzten Jahr tendenziell negativen Veränderung in den letzten Monaten vor allem im Hotel-Segment weitestgehend stabilisiert - dies in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten. Der weitere Verlauf der Krise und der damit einhergehenden makroökonomischen Verwerfungen sowie der Erholungspfad der Volkswirtschaften bleibt 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 zu erwarten, dass sich die allgemeine Situation normalisiert. Dies wird sich sodann entsprechend auf die Immobilienmärkte stabilisierend auswirken.

Union Investment befindet sich durchgängig seit dem 28.10.2020 im Sondergeschäftsbetrieb. Im Sondergeschäftsbetrieb arbeitet der überwiegende Teil der Mitarbeitenden mobil von zu Hause. Gemäß Notfallkonzept stellt der dafür notwendige Teil der Belegschaft den Geschäftsbetrieb vor Ort unter Einhaltung der bekannten und bewährten Hygiene- und Abstandsregeln sicher. Der Sondergeschäftsbetrieb läuft weiterhin sehr stabil und es wird kein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auf **operationelle Risiken** gesehen.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im Mehrjahresvergleich

	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	628,4	583,1	549,3	457,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]	—	—	—	—
Liquiditätsanlagen	165,6	120,9	139,0	126,8
Sonstige Vermögensgegenstände	82,3	19,7	22,4	24,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38,4	31,3	24,7	23,9
Fondsvermögen (netto)	**837,9**	**692,5**	**685,9**	**585,0**
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	16,3	13,4	13,4	11,4

[1] Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Immobilien** (s. Seite 23 – 26)				
	1. Mietwohngrundstücke		29.150.000,00		
	2. Geschäftsgrundstücke		536.000.000,00		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke		—		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		63.238.883,00		
	5. Unbebaute Grundstücke		—		
	Zwischensumme			**628.388.883,00**	**74,99**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**				
	1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
	2. Minderheitsbeteiligungen		—		
	Zwischensumme			**—**	**—**
III.	**Liquiditätsanlagen** (s. Seite 16, 27)				
	1. Bankguthaben		165.629.176,19		
	2. Investmentanteile		—		
	Zwischensumme			**165.629.176,19**	**19,77**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 28)				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.764.938,74		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
	3. Zinsansprüche		—		
	4. Anschaffungsnebenkosten		436.345,44		
	• bei Immobilien	436.345,44			
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—			
	5. Andere		75.080.949,52		
	Zwischensumme			**82.282.233,70**	**9,82**
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.				**876.300.292,89**	**104,58**

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Verbindlichkeiten aus** (s. Seite 16, 28)				
	1. Krediten		—		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–829.719,23		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–6.837.255,65		
	4. anderen Gründen		–983.216,40		
	Zwischensumme			**–8.650.191,28**	**–1,04**
II.	**Rückstellungen** (s. Seite 28)			–29.736.899,80	–3,54
	Zwischensumme			**–29.736.899,80**	**–3,54**
Summe Schulden I.–II.				**–38.387.091,08**	**–4,58**
C	**Fondsvermögen (netto)**			**837.913.201,81**	**100,00**
Anteilwert (EUR)					51,34
Umlaufende Anteile (Stück)					16.321.749

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien" erhöhte sich im Berichtszeitraum um EUR 45,2 Mio. auf EUR 628,4 Mio. Hierin sind auch 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.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen" stiegen um EUR 44,7 Mio. auf EUR 165,6 Mio. Darin enthalten sind EUR 81,3 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 41,9 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 24,5 Mio. für die Ausschüttung und EUR 6,3 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten vorsehen, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken.

Zum Berichtsstichtag hält der Fonds keine Investmentanteile des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände" stiegen um EUR 62,6 Mio. auf EUR 82,3 Mio. Darin enthalten sind „Anschaffungsnebenkosten" in Höhe von EUR 0,4 Mio. Dabei handelt es sich um noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbs von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung" enthalten im Wesentlichen EUR 5,2 Mio. abzurechnende Betriebskosten und Mietforderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung" stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 5,4 Mio. gegenüber.

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände" werden im Wesentlichen Vorlaufkosten für Immobilienankäufe in Höhe von EUR 74,1 Mio. und Forderungen aus inländischer Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,9 Mio. ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben" resultieren aus Ankäufen und Sicherheitseinbehalten in Höhe von EUR 0,8 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung" setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 5,4 Mio., Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,9 Mio., Barkautionen in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,1 Mio. zusammen.

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen" handelt es sich um Verbindlichkeiten an das Finanzamt in Höhe von EUR 0,7 Mio., gegenüber Versicherungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Verbindlichkeiten gegenüber der KVG in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen" wurden u. a. für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen in Höhe von EUR 16,8 Mio. und für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,5 Mio. gebildet. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufssteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, gebildet (EUR 11,1 Mio.).

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14, 15	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (98), I	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	7gesch. Büro- und Wohngebäude, Tiefgarage	G		B (84), W, K	3/2015	2011	1.609	6.232	5.214	1.018	■	■
3	33611 Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	2gesch. Fachmarktzentrum	G		H/G	9/2018	2017/ 2018	16.765	5.022	5.022	—	■	
4	53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	■	—	3/2019	—	7.254	—	—	—	■	■
5	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	Gebäudeensemble bestehend aus 5gesch. Büro- und Gastronomiegebäude und 6gesch. Büro- und Gastronomiegebäude, 1 Attikageschoss, Tiefgarage	G		B (78), H/G, I, K, A	10/2016	2009/ 2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■
6	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	G		B (88), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■
7	40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	5gesch. Wohnensemble, Tiefgarage	W		W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378		■
8	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1,5 Untergeschosse	G		H/G (66), B, I, A	4/2014	1953/ 2013–2014	1.923	6.994	6.994	—	■	■
9	60329 Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	9gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	G		B (82), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■
10	20459 Hamburg, Herrengraben 30–31, „Fleethaus am Herrengraben“	5–8gesch. Bürogebäude, 1 Fleetgeschoss	G		B	6/2016	1993/ 2015–2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■
11	20457 Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	G		H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■
12	30559 Hannover, Hägenstraße 1	Gebäudeensemble bestehend aus 1gesch. Logistikgebäude mit Mezzaningeschossen und 3gesch. Bürogebäude mit 1 Untergeschoss	G		I (75), B (25), K	12/2016	1974/ 2015/ 2017	53.744	28.336	28.336	—		■
13	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	G		H (75), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
					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 %
1		—	0,0	—	1,67	8,27	1.103	565	—	—	— [8]	—	—	— —	49,0 49,0	38.400 37.900	38.150	38.150.000,00 4,55
2		—	0,4	—	2,15	7,95	1.708	438	—	—	— [8]	—	—	— —	60,0 60,0	38.900 38.200	38.550	38.550.000,00 4,60
3		—	0,0	8,1	2,00	12,55	1.137	858	945	—	7	813	805	805 805	47,5 47,5	15.000 14.700	14.850	14.850.000,00 1,77
4		—	—	—	0,43	0,68	—	429	43	361	8	—	—	— —	— —	— —	63.239	63.238.883,00 7,55
5	■	—	4,5	4,1	2,10	6,69	1.628	472	790	—	6	1.698	1.563	1.687 1.706	61,0 61,0	32.100 32.000	32.050	32.050.000,00 3,82
6	■	—	4,1	3,0	1,07	5,72	733	335	—	—	— [8]	1.236	1.197	1.125 1.137	61,0 61,0	20.200 20.300	20.250	20.250.000,00 2,42
7		—	1,5	0,2	2,16	8,44	1.775	385	—	—	5	1.204	1.218	1.240 1.242	70,0 70,0	29.300 29.000	29.150	29.150.000,00 3,48
8	■	—	2,7	2,6	2,96	7,94	1.966	994	—	—	— [8]	1.769	898	1.895 1.724	59,0 59,0	36.200 36.700	36.450	36.450.000,00 4,35
9		—	0,0	—	2,30	5,09	1.720	577	—	—	— [8]	—	—	— —	45,0 45,0	64.200 61.200	62.700	62.700.000,00 7,48
10		—	0,0	3,2	2,34	7,50	1.511	828	—	—	— [8]	1.477	1.305	1.447 1.427	54,5 54,5	31.300 31.700	31.500	31.500.000,00 3,76
11		—	0,0	—	3,84	8,45	2.141	1.696	1776	71	7	—	—	— —	58,0 58,0	46.600 45.200	45.900	45.900.000,00 5,48
12	■	—	0,0	6,9	2,12	10,06	1.139	985	860	—	6	1.528	1.484	1.413 1.528	43,8 43,0	23.300 23.000	23.150	23.150.000,00 2,76
13		—	0,0	—	2,41	5,05	1.695	719	—	—	— [8]	—	—	— —	52,0 52,0	56.500 56.200	56.350	56.350.000,00 6,73

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
14	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal"	Gebäudeensemble bestehend aus 1gesch. Einzelhandelsgebäude, 2gesch. Einzelhandelsgebäude und 3gesch. Einzelhandelsgebäude	G		H/G (99), K	4/2014	1962/ 1977/ 1984–1986/ 1997	98.128	23.665	23.665	—	■	■
15	49074 Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg"	4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Dachgeschoss	G		H/G	9/2015	1950/ 1991/ 2014–2015	1.711	9.201	9.201	—	■	■
16	63110 Rodgau, Behringstraße 1, „Agotrans Rodgau"	2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	G		I (83), B	3/2016	2014	28.117	14.871	14.871	—		
17	70178 Stuttgart, Christophstraße 3, 7–11, Tübinger Straße 5–11, „Tübinger Carré"	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G		B (41), H/G (40), K, A, I	3/2015	1994/ 2014	5.602	16.838	16.838	—	■	■
Immobilienvermögen gesamt													

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] Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

[5] 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.

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

[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.

[8] Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [4]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [4 5 6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [4 5]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [4 5]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [5]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [7]		Anteil am Fondsvermögen (netto)
					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 %
14		—	2,2	—	2,76	7,19	1.593	1.165		—	— [8]	—	—	— —	17,0 21,0	37.200 35.800	36.500	36.500.000,00 4,36
15		—	0,0	—	2,08	7,63	1.478	603	—	—	— [8]	—	—	— —	44,0 44,0	25.900 25.600	25.750	25.750.000,00 3,07
16		—	0,0	—	0,83	7,49	518	309	—	—	— [8]	—	—	— —	43,0 43,0	14.700 14.700	14.700	14.700.000,00 1,75
17		—	1,4	5,9	3,94	6,99	2.949	989	—	—	— [8]	3.072	2.863	3.222 3.270	54,0 43,0	59.500 58.800	59.150	59.150.000,00 7,06
																		628.388.883,00 **74,99**

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

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften [1]

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [2]
Ankäufe			
Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.			
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe 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] 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. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	**628.388.883,00**	**74,99**

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2021)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben				**165.629.176,19**	**19,77**

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.764.938,74	0,81
davon Betriebskostenvorlagen	5.209.230,97		
davon Mietforderungen	1.555.707,77		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten		436.345,44	0,05
• bei Immobilien	436.345,44		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
5. Andere		75.080.949,52	8,96
davon Forderungen aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		—	—
davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–829.719,23	–0,10
3. Grundstücksbewirtschaftung		–6.837.255,65	–0,82
4. anderen Gründen		–983.216,40	–0,12
davon aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
III. Rückstellungen		–29.736.899,80	–3,54
Zwischensumme		**43.895.142,62**	**5,24**
Fondsvermögen (netto)		**837.913.201,81**	**100,00**
Anteilwert (EUR)			51,34
Umlaufende Anteile (Stück)			16.321.749

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	—	—

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

		EUR	EUR	EUR
I.	**Erträge**			
1.	Dividenden inländischer Aussteller		—	
2.	Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)		—	
3.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren		—	
4.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		—	
5.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		—	
6.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		—	
7.	Erträge aus Investmentanteilen		—	
8.	Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften		—	
9.	Abzug ausländischer Quellensteuer		—	
10.	Sonstige Erträge		480.953,09	
11.	Erträge aus Immobilien		24.446.411,13	
12.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		—	
13.	Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		—	
Summe der Erträge				**24.927.364,22**
II.	**Aufwendungen**			
1.	Bewirtschaftungskosten		−4.890.032,31	
	a) Betriebskosten	−1.130.158,23		
	b) Instandhaltungskosten	−2.678.387,67		
	c) Kosten der Immobilienverwaltung	−414.827,55		
	d) Sonstige Kosten	−666.658,86		
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		—	
3.	Inländische Steuern		−1.122.331,71	
4.	Ausländische Steuern		—	
5.	Zinsen aus Kreditaufnahmen		−133,36	
6.	Verwaltungsvergütung		−5.432.961,92	
7.	Verwahrstellenvergütung		—	
8.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		—	
9.	Sonstige Aufwendungen		−903.954,13	
	davon Kosten externe Bewerter	−364.172,26		
Summe der Aufwendungen				**−12.349.413,43**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**			**12.577.950,79**

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			—
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			**3.662.564,48**
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**16.240.515,27**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		13.800.000,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		–6.713.900,81	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**7.086.099,19**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			**23.326.614,46**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Erträge aus Immobilien“ sanken gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,1 Mio. auf EUR 24,4 Mio. Die „Sonstigen Erträge“ betrugen im Berichtszeitraum EUR 0,5 Mio. und beinhalten im wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 0,3 Mio.).

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 4,9 Mio. beinhalten u. a. Aufwendungen für die „Instandhaltungskosten“ von EUR 2,7 Mio. Die „Betriebskosten“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 1,1 Mio. Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 0,7 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um „Aufwand für nicht abzugsfähige Vorsteuer“ in Höhe von EUR 0,4 Mio. und EUR 0,1 Mio. für Beratungskosten.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,4 Mio. Die Gesamtkosten vor der Kostenerstattung durch Mieter betragen EUR 0,8 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 4,3 Mio. blieb mit 0,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 1,1 Mio. belastet.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,9 Mio. handelt es sich um negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,5 Mio. und Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 5,8 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,82 %.

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

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 3,7 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

		insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**21.406.875,20**	**1,31**
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	5.166.359,93	0,31
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	16.240.515,27	1,00
	3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**–1.820.776,40**	**–0,11**
	1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	–1.255.148,83	–0,08
	2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
	3. Vortrag auf neue Rechnung	–565.627,57	–0,03
Gesamtausschüttung		**19.586.098,80**	**1,20**

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR 16,2 Mio. Durch den Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 5,2 Mio. ist ein Betrag von EUR 21,4 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 1,2 Mio. bzw. EUR 0,08 je Anteil gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 0,6 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 19,6 Mio. bzw. EUR 1,20 je Anteil ausgeschüttet.

Die Ausschüttung erfolgt am 10.6.2021.

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

		EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres			692.488.094,81
1.	Ausschüttung für das Vorjahr [1]		–20.071.386,00
	Steuerabschlag für das Vorjahr		—
2.	Zwischenausschüttung		—
3.	Mittelzufluss (netto) [2]		150.246.883,17
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	150.474.815,01	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	–227.931,84	
4.	Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich [3]		–3.662.564,48
	• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	–3.662.564,48	
	• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	—	
4. a)	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten [4]		–4.414.440,15
	• davon bei Immobilien	–4.414.440,15	
	• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—	
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres [5]		23.326.614,46
	• davon nicht realisierte Gewinne [6]	13.800.000,00	
	• davon nicht realisierte Verluste [7]	–6.713.900,81	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres			**837.913.201,81**

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 zum Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres.

[1] Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung").

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

[3] Der ausgewiesene „Ertragsausgleich" enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungsstichtag 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 Aufwandsausgleichbeträge enthalten.

[4] Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten" sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 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 und mindert diesen daher.

[5] Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 30 ff.

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

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

Hamburg, im Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Dr. Christoph Holzmann

Volker Noack

Jörn Stobbe

8 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 Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	51,34
Umlaufende Anteile (Stück)	16.321.749

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote [1]	0,82 %
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	0,10 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	1.086.709,65
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	28,17 %
• davon für die Verwahrstelle	18,25 %
• davon für Dritte	53,58 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen [2]	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	73.769,42

[1] Die Gesamtkostenquote (auch als laufende Kosten bezeichnet) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.
[2] Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		41,0
• davon feste Vergütung		31,1
• davon variable Vergütung		9,9
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	371	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		2,4
• davon an Führungskräfte		2,4
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	7	
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[1]-Vergütungssystem
2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

Das OT-Vergütungssystem gestaltet sich in Anlehnung an den Tarifvertrag für öffentliche und private Banken. Das Jahresgehalt der OT-Mitarbeiter setzt sich folgendermaßen zusammen:
- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- Sonderzahlung (13. Gehalt)

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:
- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- kurzfristige variable Vergütungselemente
- langfristige variable Vergütungselemente (für Leitende Angestellte)

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

[1] Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsystem.

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen gem. § 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 Risikolimite (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB • Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	200,00 % 84,81 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00 % 84,81 %

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens UniInstitutional German Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH, 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 Publikation „Jahresbericht" – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 18. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber	ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer	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 UniInstitutional German Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 21. Dezember 2020.

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

- 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. Dezember 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 UniInstitutional German Real Estate handelt es sich um einen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in 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 UniInstitutional German 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

Für den Fall, dass ein Investmentfonds keine oder nur eine geringe Ausschüttung vornimmt, wird der Anleger mit einer sogenannten Vorabpauschale unter Berücksichtigung der einschlägigen Teilfreistellungsquote besteuert. Diese Pauschale ist eine Bemessungsgrundlage, die eine Mindestertragsbesteuerung in Höhe einer risikolosen Marktverzinsung gewährleisten soll. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen und ist grundsätzlich steuerpflichtig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Für die Vornahme der Besteuerung der Vorabpauschale hat der Anleger den abzuführenden Steuerbetrag seiner depotführenden Stelle bereitzustellen. Soweit der Anleger vor dem Zufluss der Vorabpauschale nicht widersprochen hat, ist die depotführende Stelle ermächtigt, den abzuführenden Steuerbetrag von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto wie ein mit dem Anleger vereinbarten Kontokorrentkredit für dieses Konto einzuziehen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung nicht nachkommt und den Betrag der abzuführenden Steuer nicht der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung stellt, hat die depotführende Stelle die Verpflichtung, diesen Vorgang dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Dem Anleger obliegt es in diesem Fall, die Vorabpauschale in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

Aufgrund des am 2.1.2021 veröffentlichten Basiszinssatzes in Höhe von –0,45% entfällt für das Kalenderjahr 2021 die Berechnung der Vorabpauschale. Aus diesem Grund entfällt die an dieser Stelle gewohnte Darstellung der Berechnung der Vorabpauschale. Sollte die Berechnung der Vorabpauschale in der Zukunft aufgrund eines positiven Basiszinssatzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den UniInstitutional German Real Estate an dieser Stelle ergänzt werden.

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 zur Kirchensteuer

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen. Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem UniInstitutional German Real Estate sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der UniInstitutional German Real Estate die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds erfüllt, sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Bei einer Veräußerung von Anteilen am UniInstitutional German Real Estate nach dem 31. Dezember 2017 unterliegt der Veräußerungsgewinn der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Dieses Besteuerungsverfahren gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 angeschaffte Anteile. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind in der Vergangenheit gezahlte Vorabpauschalen veräußerungsgewinnmindernd zu berücksichtigen.

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim UniInstitutional German Real Estate 60 %, da es sich um einen Immobilienfonds handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für den UniInstitutional German Real Estate – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des UniInstitutional German Real Estate unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim UniInstitutional German 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 UniInstitutional German 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 UniInstitutional German 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
Einzelunternehmer	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 %		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Einkommensteuer und 30 % für Gewerbesteuer		
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	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 %		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer		
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: 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		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

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 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)

Abschlussprüfer
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung
Dr. Michael Bütter (Vorsitzender seit 1.10.2020)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
Volker Noack
Jörn Stobbe (Vorsitzender bis 30.9.2020)

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.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2020)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2020)

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(bis 30.6.2020)

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schräder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(seit 1.7.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2020)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(seit 1.7.2020)

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

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.-Kauffrau Meike Opfermann,
registrierte Sachverständige, Berlin
(seit 22.1.2021)

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
(seit 1.7.2020)

Duff & Phelps REAG GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
James Bauer M.B.A.,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 30.11.2020)

Dipl.-Kaufmann Heiko Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

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
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

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
Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.1.2021)

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(seit 1.12.2020)

M.Sc. / Dipl.-Ing. Tobias Neuparth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg
(bis 30.6.2020)

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

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

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des UniInstitutional German Real Estate

Direkt gehaltene Immobilien

Deutschland	17

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

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken