

UniInstitutional European Real Estate

Jahresbericht zum 30.9.2022

Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.:		980 554		A1H9KC
ISIN:		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin:		2.1.2004		1.7.2011
Kennzahlen zum 30.9.2022	Gesamt		Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK
Fondsvermögen (netto)	EUR 4.231,5 Mio.		EUR 3.680,1 Mio.	EUR 551,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR 3.963,6 Mio.			
• davon direkt gehalten	EUR 2.578,8 Mio.			
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR 1.384,8 Mio.			
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	37			
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	28 ³			
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴	EUR 428,4 Mio.			
Gesamtliquidität	EUR 596,0 Mio.			
Fremdfinanzierungsquote	5,4 %			
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	96,5 %			
Ausgabepreis		EUR 50,52		EUR 50,09
Anteilwert (Rücknahmepreis)		EUR 50,52		EUR 48,87
Renditekennzahlen⁵				
Bruttoertrag ⁶	6,1 %			
Nettoertrag ⁶	5,1 %			
Wertveränderung ⁶	0,1 %			
Liquidität	-0,6 %			
Anlageerfolg ⁷		3,1 %		2,9 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁸	10			
Verkäufe ⁸	4			
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 591,7 Mio.	EUR 400,2 Mio.		EUR 191,5 Mio.
Gesamtkostenquote ⁹		0,71 %		0,88 %
Ausschüttungsstichtag		30.11.2022		30.11.2022
Ausschüttung je Anteil		EUR 1,30		EUR 1,25
Anlageerfolg je Anteil		EUR 1,50		EUR 1,38
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁷		2,78 % p.a.		2,62 % p.a. (Auflegung 1.7.2011)
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Betriebsvermögen (ESt-pflichtig) ¹⁰		EUR 0,5200		EUR 0,5000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Betriebsvermögen (KESt-pflichtig) ¹⁰		EUR 0,1300		EUR 0,1250

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon eine Gesellschaft, die zwei Immobilien hält und neun Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁵ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2021 / 2022 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 16.

⁶ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

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

⁸ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der An- und Verkäufe“, Seite 39. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

⁹ 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.

¹⁰ Einzelheiten ab Seite 65 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht¹

des UniInstitutional European Real Estate
zum 30. September 2022

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung	4
II Jahresbericht	9
1 Tätigkeitsbericht	9
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	9
1.2 Portfoliostrategie	11
1.3 Immobilienaktivitäten	12
1.4 Fondsvermögen (netto)	14
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	15
1.6 Renditekennzahlen	16
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	18
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	22
1.9 Portfoliostruktur Kredite	23
1.10 Devisenkurssicherung	23
1.11 Risikobericht	24
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	27
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	28
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	28
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	33
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	39
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	40
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	45
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	46
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	51
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	52
8 Anhang	55
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	63
III Sonstiges	65
1 Steuerliche Hinweise	65
2 Organe und Abschlussprüfer	69
3 Investitionsstandorte	72

Titelfoto: Brüssel, Av. de l'Astronomie 14, „Astro Tower“ (Belgien)

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

¹ Zeitraum 1.10.2021 – 30.9.2022

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

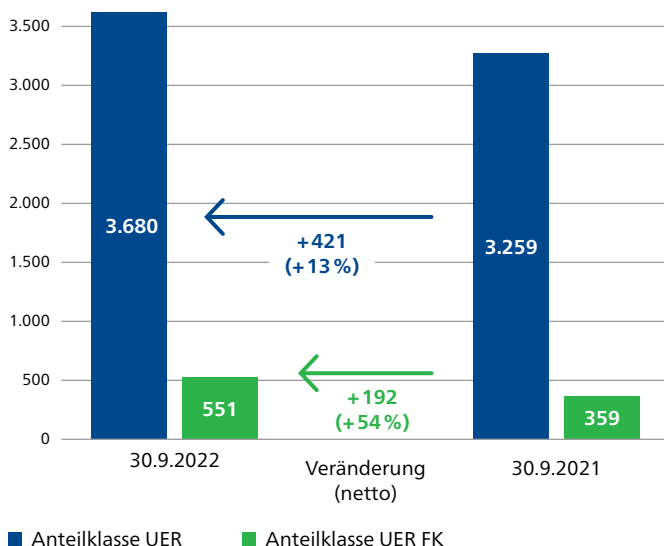
Liquidität (in Mio. EUR)

	UER	UER FK
Gesamtliquidität	518,5	77,5
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	14,1	14,1

Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	57
Anzahl Ländermärkte	15
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

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



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilnstitutional European Real Estate hat das Geschäftsjahr 2021 / 2022 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem konjunkturellen Umfeld, welches insbesondere durch die auslaufende Corona-Pandemie und den Beginn des Ukraine-Krieges bestimmt war, zeigte der Unilnstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelzufluss. Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds ist im Geschäftsjahr gestiegen.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den Erwerb von zwei Bürogebäuden in Brüssel (Belgien) und Barcelona (Spanien) sowie einer projektierten Büroimmobilie in Helsinkis (Finnland) „Wood City“-Quartier ausgebaut. Zudem ist Union Investment mit dem Ankauf eines projektierten Logistikzentrums in New-bridge in den irischen Logistikmarkt eingestiegen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 / 2022 weist das Portfolio des Unilnstitutional European Real Estate mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über verschiedene europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel sowie Logistik soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

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

Die meisten Corona-Schutzmaßnahmen sind offiziell im März 2022 ausgelaufen. Ein Großteil der Bundesländer hat die im Infektionsschutzgesetz enthaltene Übergangsfrist jedoch genutzt und die Schutzmaßnahmen noch bis Anfang April verlängert. Im Berichtszeitraum durften

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

Zeitraum	Anteilklasse UER	UER FK
10 / 2021 – 9 / 2022	3,1	2,9
10 / 2020 – 9 / 2021	2,8	2,6

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

Gastronomie und Einzelhandel wieder öffnen und der Tourismus wurde wieder zugelassen. Die Pandemie hat allerdings Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation besonders herausfordernd, während sich der Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmarkt weitestgehend stabil entwickelten. Die objektspezifischen Herausforderungen konnten im Zuge der deutlich auslaufenden Effekte der Pandemie überwiegend gelöst werden.

Die Preise für **Büro**-Spitzenobjekte haben sich trotz der Homeoffice-Diskussion im Berichtszeitraum sehr robust gezeigt. Aktuell besonders gefragt sind hochwertige Büroobjekte in den zentralen Lagen der Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind. Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen künftig weiter steigen; Schätzungen zufolge um durchschnittlich ca. 1 % pro Jahr bis 2030. Die Anforderungen an Büroflächen verändern sich jedoch. So sind beispielsweise vermehrt Kooperationsflächen gefragt. Ein attraktives, modernes Büro mit flexiblen Flächen ist für das Image eines Unternehmens unersetzbar, beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden oder wenn es darum geht, junge Nachwuchskräfte zu gewinnen.

Im stationären **Einzelhandel** war zur Jahresmitte 2022 eine deutliche Belebung der Frequenzen und Umsätze auf den Einzelhandelsflächen der Städte zu beobachten, auch wenn das Umfeld durch den weiter wachsenden Onlinehandel nach wie vor herausfordernd ist. Dauerhaft erfolgreich werden neben krisenresilienten Nahversorgungsangeboten, beispielsweise in Fachmarktzentren, auch qualitativ hochwertige Shopping-Konzepte in Bestlagen mit Erlebnischarakter sein, die neben dem klassischen Ladenbesatz Zusatzangebote wie beispielsweise moderne Gastronomiekonzepte oder digitale Erlebniswelten bieten.

Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in Fachmarktzentren und marktdominante Shopping-Center investiert, also in die größten und auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um von der lokalen und überregionalen Konsumnachfrage zu profitieren. Zu beobachten bleiben die möglichen Effekte gestiegener Energiepreise auf das künftige Verbraucherverhalten.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Streuung in unseren Hotelportfolios über unterschiedliche

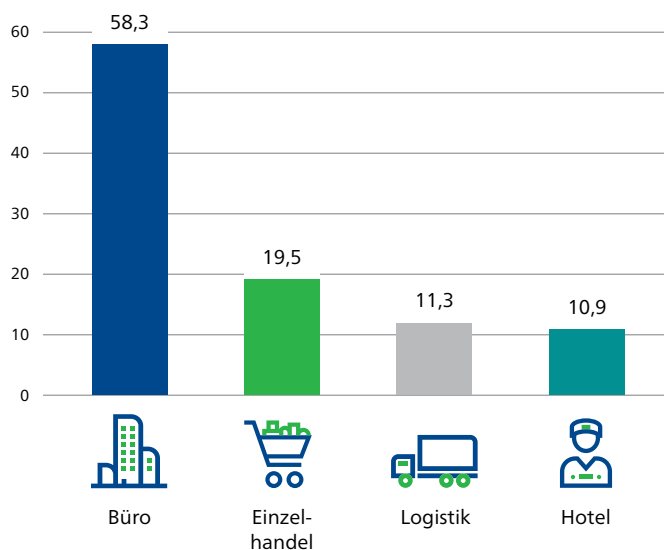
Transaktionen¹ nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	3
Logistik	1
Gesamt	4
Gesamtinvestition in Mio. EUR	313,5

Verkäufe	Anzahl
Büro	1
Gesamt	1
Verkaufspreis in Mio. EUR	32,7

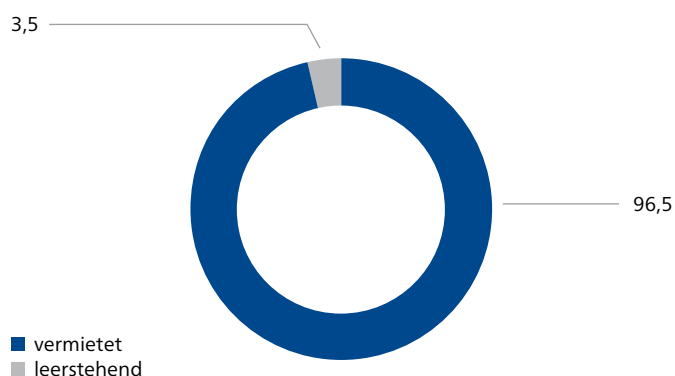
¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten¹ (in %)



¹ Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich viele Hotelpächter in der Zwischenzeit effizient aufgestellt, sodass ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus kostendeckend betrieben werden können. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich als sehr krisenfest erwiesen.

Die Reisetätigkeit hat im Berichtszeitraum sowohl bei Geschäfts- als auch bei Privatreisenden wieder deutlich zugenommen. Während der Pandemie haben sich insbesondere Konzepte für längerfristige Aufenthalte, die sich aufgrund einer geringeren Service-Intensität durch ein vermindertes Kontaktrisiko auszeichnen, als resilient erwiesen. Wie sich die im inflationären Umfeld gestiegenen Energiekosten und vor allem Personalkosten auf die Hotellerie auswirken werden, ist noch nicht abzusehen. Wir beobachten die Entwicklungen sehr genau.

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

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt. Zudem konnte durch umfangreiche staatliche Hilfsmaßnahmen ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen, wie er in anderen Krisen zu beobachten war, verhindert werden. Die Energiepreise und damit die Nebenkostenbelastung der Mieter sind im Zuge des Ukraine-Krieges deutlich gestiegen. Auch hier erfolgen umfangreiche staatliche Entlastungsmaßnahmen für Mieter und Vermieter.

Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da Arbeitnehmer, die seit Beginn der Coronakrise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren und engen Innenstädte zu verlassen und in die grüneren Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen – auch aufgrund der verstärkten

Immigration, unter anderem aus der Ukraine – wird sich jedoch aufgrund der dortigen Arbeitsplatzkonzentration auch längerfristig nichts ändern. Der Ukraine-Krieg verstärkt den Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten noch zusätzlich. Denn einerseits führen die gestiegenen Zinsen dazu, dass sich immer weniger Menschen ein Eigenheim leisten können und Mietwohnungen nachfragen. Andererseits entstehen aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für Projektentwickler auch weniger Neubaupläne.

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

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

Allerdings müssen Investoren, die Fremdkapital einsetzen, aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folgen sind eine spürbare Zurückhaltung und ein dementsprechend sinkendes Transaktionsvolumen in vielen unserer Anlagemärkte. Viele Verkäufer verlangen derzeit noch die Preise von gestern für die Produkte von morgen, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Die Immobilienmärkte befinden sich noch in der Preisfindungsphase. Eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren wie Union Investment haben aktuell Vorteile beim Immobilienerwerb.

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

Insgesamt dürften sich unsere Immobilienfonds auch in dieser Phase der erhöhten Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, abgesichert durch Mietindexierung, sind unsere Immobilienfonds sehr gut für die künftigen Herausforderungen aufgestellt. Die hohe Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investmentmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

Grundsätzlich ist das Portfolio des UniInstitutional European Real Estate für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung unseres Sondervermögens informiert halten und danken Ihnen sehr für Ihr geschätztes Vertrauen.

Über die Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 / 2022 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Lage an den Kapitalmärkten dürfte, nach Einschätzung von Union Investment, zunächst schwierig bleiben, bevor eine Besserung eintritt. Die Unklarheit über die Wachstumsaussichten, den Inflationspfad und den weiteren Weg der Geldpolitik in Kombination mit dem Krieg in der Ukraine dürfte weiter auf den Kursen lasten. Insbesondere durch den anhaltenden Inflationsdruck wird eine zügige Rückkehr zu den Vor-Corona-Kursniveaus erschwert. Trotz der zuletzt wieder etwas gesunkenen Energiepreise wird die Inflation im Euro-Raum im letzten Quartal 2022 noch auf zweistellige Jahresveränderungsraten anziehen, bevor sie sich im Laufe des Jahres 2023 auf etwa 4,0 % abschwächen dürfte. In den USA hat die Inflation aufgrund der sinkenden Energiepreise bereits ihren Höhepunkt überschritten und sollte von einer Jahresrate von 8,1 % im Jahr 2022 auf 4,2 % im Jahresdurchschnitt 2023 sinken. Bei der Kerninflation zeichnet sich, u. a. getrieben durch die Entwicklung der Mieten, noch keine Entspannung ab.

Die Notenbanken werden ihren Kurs zur Bekämpfung der Inflation in den kommenden Monaten beibehalten und dafür im Zweifel eine Rezession in Kauf nehmen. In den Vereinigten Staaten rechnet Union Investment mit weiteren Leitzinsanhebungen der Notenbank Fed, sodass das Zielband Ende des Jahres 2022 bei 4,25 bis 4,5 % liegen dürfte. Im Jahr 2023 erwartet Union Investment keine wei-

teren Anhebungen mehr. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank die Zinsen nach dem historisch großen Schritt im September 2022 im vierten Quartal 2022 um weitere 1,25 % anheben und damit stark „in Vorleistung treten“ wird. Im Jahr 2023 würden dann keine zusätzlichen Schritte mehr folgen.

In der Kombination von hartnäckig hoher Inflation und einer starken Straffung der Geldpolitik liegt das größte Risiko für die Konjunktur, sodass die Volkswirte von Union Investment die Wachstumsprognosen deutlich abwärts korrigiert haben. Im Euro-Raum wird, nach einem durch die starke Konjunkturdynamik Anfang 2022 nach oben verzerrten Wachstum von 2,9 %, für das Jahr 2023 ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um ca. 1,0 Prozentpunkte erwartet. Eine tiefe Rezession dürfte aber ebenso vermieden werden wie Wohlfahrtsverluste durch Gasrationierungen, solange im Winter nur durchschnittliche Temperaturen gemessen werden. Produktionsstopps durch die hohen Energiepreise sind in der Prognose bereits berücksichtigt. Die teure Energie dürfte auch in den kommenden Jahren für Gegenwind sorgen. In den USA wird für das Jahr 2022 eine Abschwächung des US-Wachstums auf 1,7 % und eine leichte Rezession im ersten Halbjahr 2023 erwartet, sodass das Wachstum für das Gesamtjahr 2023 mit 0,2 % im Minus liegen dürfte. Die verabschiedeten staatlichen Investitionspläne sind bedeutsam für den erwarteten Investitionsboom, der das Wachstumspotenzial der USA im nächsten Jahrzehnt deutlich heben wird.

Nachhaltigkeit

Mit dem Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung aus dem Jahr 2016, dem „Action Plan on Sustainable Finance“ der EU-Kommission von 2018 und dem auf der UN-Klimakonferenz 2018 in Kattowitz verabschiedeten Regelwerk zur Umsetzung der nationalen Klimaschutzziele wurden wegweisende politische Entscheidungen zum Schutz des Klimas auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, das ambitionierte Ziel der weitgehenden „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Nachhaltigkeit ist somit nicht länger eine freiwillige Entscheidung – sie ist essenzieller Bestandteil für jede langfristige Strategie.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit 15 Jahren in ihr Asset Management. 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 ihrem Handeln verankert. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: Das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie implementiert und schreibt diese laufend fort.

Für die Umsetzung entwickelte Union Investment eigene Instrumente, die sowohl auf Gebäude- als auch auf Portfolioebene angewendet werden. Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im Dezember 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg haben zu einem starken Anstieg der Inflationsraten geführt. Als Reaktion darauf haben die Notenbanken seit dem Frühjahr 2022 damit begonnen, die Zinsen deutlich zu erhöhen, was zu steigenden Finanzierungskosten geführt hat. Dies wirkte sich im zweiten Quartal 2022 dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilien aus, lediglich eigenkapitalstarke Investoren waren beim Erwerb von Immobilien im Vorteil. Insgesamt entwickelten sich die Immobilienmärkte in der ersten Jahreshälfte 2022 jedoch sehr robust. Bei vielen Nutzungsarten waren steigende Spitzenmieten zu beobachten. Von den steigenden Inflationsraten haben insbesondere Bestandsportfolios profitiert.

Europäische Büromärkte

Das insgesamt herausfordernde Marktumfeld dämpfte die Wachstumserwartungen der europäischen Volkswirtschaften, hatte aber im ersten Halbjahr 2022 kaum Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte. Nach dem Wegfall der meisten Corona-Beschränkungen im Jahresauftaktquartal stieg die Büro-Vermietungsaktivität in den europäischen Metropolen spürbar an. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr legte die Vermietungsleistung in den zwölf wichtigsten europäischen Bürozentren in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 um fast ein Viertel zu. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2022 bei 8,9%. Sie ist damit bereits im bisherigen Jahresverlauf um 15 Basispunkte gesunken. Vor diesem Hintergrund konnte auch im ersten Halbjahr 2022 ein Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmiete über die zwölf wichtigsten europäischen Büromärkte beobachtet werden. In Lissabon, Stockholm und Warschau

war das Mietpreiswachstum besonders stark. Unveränderte Mietniveaus wurden unter den Top-Standorten lediglich in Amsterdam, Brüssel und Luxemburg registriert.

Deutsche Büromärkte

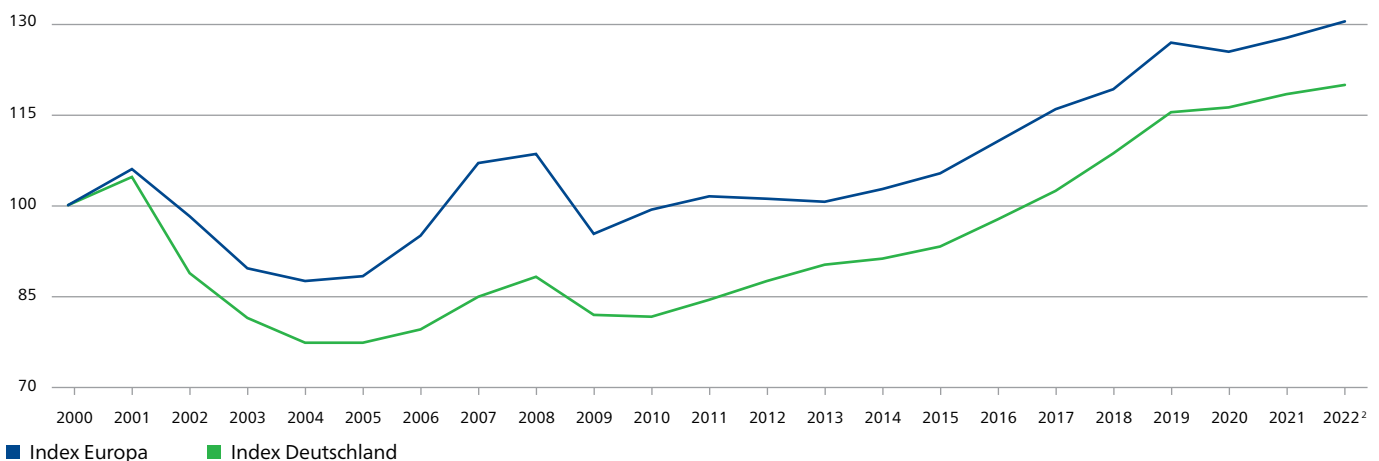
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen deutlich belebt. Dabei rückten verstärkt hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, in den Mieterfokus. Im ersten Halbjahr 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen zwar nochmals leicht auf 5,7%, im zweiten Quartal 2022 ist der Leerstandsanstieg jedoch nahezu zum Erliegen gekommen. Aufgrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2022 gestiegen. In Düsseldorf und vor allem in Berlin waren aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Hohe Inflationsraten bzw. stark gestiegene Energiepreise wirkten sich dämpfend auf das Verbrauchervertrauen, insbesondere in Europa, aus. Zwar haben sich Frequenzen und Umsätze im Einzelhandelssektor seit dem Ende der Lockdowns deutlich erholt, die Mieten machten aber auf den meisten Märkten im ersten Halbjahr eine Seitwärtsbewegung. Teilweise waren auch leichte Mietpreiskorrekturen zu beobachten.

Coronakrise und Ukraine-Krieg haben die Kaufkraft der Deutschen eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandels-

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 2000.

² Stand: Juni 2022.

flächen in Berlin und Frankfurt / Main gaben daher im ersten Halbjahr 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nahezu alle europäischen Hotelstandorte profitierten im ersten Halbjahr 2022 von deutlich gestiegenen Buchungszahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insbesondere aufgrund einer starken touristischen Nachfrage in der Sommerferiensaison konnten teilweise bei den Zimmerpreisen sogar neue Spitzenniveaus erzielt werden. Auch die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) der wichtigsten Hotelmärkte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien stiegen im Jahresvergleich – wenn auch coronabedingt von einer relativ niedrigen Basis kommend – deutlich. Sie liegen aber immer noch unter den Werten des ersten Halbjahres 2019.

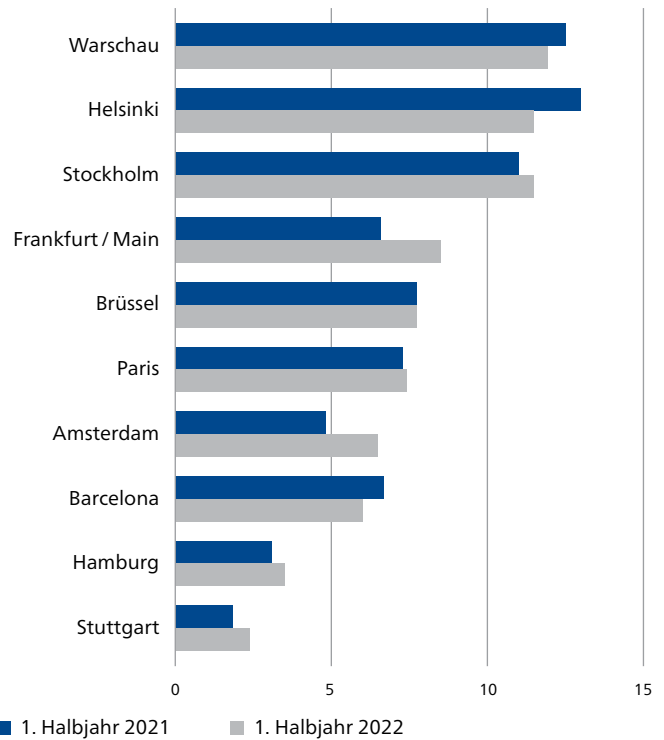
Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. In den großen Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München ist die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Dieser positive Trend spiegelte sich unmittelbar in den wichtigen Hotelkennzahlen wider. Sowohl die Belegungsquoten als auch die erzielten Zimmerpreise stiegen merklich, sodass sich die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) im Schnitt über die fünf Metropolen stark verbesserten. Die Erlöse blieben damit allerdings immer noch unterhalb des Vor-Corona-Niveaus des ersten Halbjahres 2019.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die weltweiten gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte zeigten insbesondere im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum überwiegend eine deutliche Belebung, nachdem die Handelsaktivitäten während der Corona-Pandemie stark eingeschränkt gewesen waren. Im zweiten Quartal 2022 ließ sich infolge der Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine, den überwiegend hieraus resultierenden hohen Inflationsraten sowie der Zinswende allerdings im Vergleich zum Vorquartal wieder eine reduzierte Aktivität auf den gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkten beobachten. Im ersten Halbjahr des Jahres 2022 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen dennoch bei EUR 371,1 Mrd. und damit 15,3 % über dem Wert des ersten Halbjahres 2021.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2022 bei EUR 118,2 Mrd., womit es im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 9,0 % gestiegen ist. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit

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



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 14,0 %.

Ausblick

Der Aufwärtstrend bei den Mieten ist bei den meisten Nutzungsarten und Märkten noch intakt. Die Spitzenmieten werden im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung machen. Auf einer Reihe von Märkten ist leichtes Mietpreiswachstum möglich. Die Bestandsmieten werden vielfach aufgrund der Indexierungen steigen.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum stiegen die Renditen an den Staatsanleihenmärkten sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone deutlich an. Die Aussicht auf umfangreiche Konjunkturprogramme sowie Fortschritte bei der Corona-Bekämpfung ließen die Marktteilnehmer auf eine umfangreiche wirtschaftliche Erholung hoffen und die Inflationserwartungen anziehen. In beiden Wirtschaftsräumen nahm die

Inflation, getrieben in erster Linie von den Energiepreisen, dann tatsächlich auch deutlich zu. Die US-Notenbank Fed gab im März 2022 mit der ersten Zinserhöhung um 0,25 % ein klares Signal für den Beginn eines Zinserhöhungszyklus. Die Beendigung der Anleihekäufe und ein Abbau der eigenen Bilanz waren weitere Punkte ihrer geänderten Politik. Die Kurse sicherer Staatsanleihen wurden durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine nur kurzzeitig unterstützt. Eine rasante Preisentwicklung, ausgelöst durch den Anstieg der Energiepreise, führte über deutlich höhere Inflationserwartungen dann aber zu spürbaren Verlusten bei Staatsanleihen. Gegen Ende des zweiten Quartals 2022 setzte sich der Trend zu höheren Renditen mit zunehmender Dynamik fort. Parallel sorgten ein fester Arbeitsmarkt, hohe Lohnzuwächse und umfangreiche Sparguthaben für eine anhaltende Ausgabebereitschaft. Die Fed reagierte auf diese schwierige Situation, indem sie die Leitzinsen weiter an hob und im Verlauf des Berichtszeitraums noch weitere und auch größere Zinsschritte ankündigte. Die Rendite zehnjähriger US-Papiere stieg in der Folge bis auf 3,5 %. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank könne zu expansiv ausfallen und möglicherweise die Wirtschaft in eine Rezession treiben. Daraufhin kam es Ende Juni 2022 zu einer Korrektur, in deren Folge deutliche Renditerückgänge zu verzeichnen waren. Als die Teuerungsraten weiter anzogen, wendete sich ab August 2022 das Blatt wieder, da die Fed mit einer weiterhin sehr restriktiven Geldpolitik aufwartete und den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 3,25 % an hob. Dies sorgte vor allem bei kurzlaufenden Anleihen für einen deutlichen Renditeanstieg. Zweijährige US-Papiere kletterten bis auf knapp 4,3 %. Die Rendite langlaufender US-Papiere stieg weniger stark an, wodurch sich eine inverse Zinsstrukturkurve ergab. In der Vergangenheit war dies oft ein Vorbote einer Rezession. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 12,5 % an Wert.

Europäische Staatsanleihen vollzogen eine nahezu gleichgerichtete Entwicklung. Auch hier gerieten die Notierungen zunächst unter Abgabedruck. Hohe Energiepreise und die Befürchtung, Russland könnte seine Energielieferungen weiter reduzieren oder ganz einstellen, sorgten in Kombination mit steigenden Lebensmittelpreisen für einen weiteren Inflationsanstieg. Dementsprechend stiegen auch die Erwartungen an die Europäische Zentralbank (EZB). Zwar kündigten die Währungshüter eine erste Zinserhöhung für Juli 2022 an, vielen Marktteilnehmern erschien dies jedoch zu wenig. Ab Mitte Juni 2022 machten sich auch im Euro-Raum Konjunktursorgen breit. Wichtige Frühindikatoren trübten sich ein und in Europa kam die Sorge dazu, dass es im Winter zu einer Energiekrise kommen könnte. Die Inflationsrate stieg im Jahresvergleich bis auf

10,0 % an. Die EZB nahm daher einen weiteren Zinsschritt vor und kündigte zusätzliche Maßnahmen an. Im Euro-Raum zog die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe von –0,2 % Ende September 2021 auf zuletzt 2,1 % an. Dies bedeutete für Staatsanleihen aus dem Euro-Raum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, einen Verlust von 17,2 %.

Europäische Unternehmensanleihen litten neben dem Zinsanstieg unter leicht steigenden Risikoaufschlägen und gaben, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, 15,6 % ab.

1.2 Portfoliostrategie

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

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

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

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

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe unten) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 39) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Der UnilInstitutional European Real Estate hat aktuell vier Immobilienentwicklungen im Portfolio. In Brüssel (Belgien) wird eine Büroimmobilie nach Auszug des Hauptmieters modernisiert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert. In Dublin (Irland) entsteht ein Hotel in den Docklands, das bereits für 25 Jahre vermietet ist. In Newbridge (Irland) entsteht ein Vertriebszentrum des Textileinzelhändlers Primark, der in Irland unter dem Namen Penneys auftritt. In Helsinki (Finnland) entsteht ein Bürogebäude in Holzbauweise. Es ist eines der ersten auf die EU-Taxonomie abgestimmten Projekte in Finnland.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurde mit dem „Astro Tower“ ein 34-geschossiges Landmark-Bürogebäude in Brüssel (Belgien) erworben. Mit einer Höhe von 107 Metern prägt er die Skyline der belgischen Hauptstadt. Der Tower ist bereits bis September 2042 vollständig an Actiris, eine staatliche Arbeitsvermittlung, vermietet. Mit dem Erwerb des Gebäudes „C“ des „Cornerstone“-Ensembles in Barcelona hat Union Investment im Berichtszeitraum zum ersten Mal nach rund zwölf Jahren wieder in den spanischen Büroimmobilienmarkt investiert. Der Komplex befindet sich im Stadtteil Poblenou.

Das neue wirtschaftliche Zentrum Barcelonas ist ein Hub für innovative Technologieunternehmen wie Amazon, Oracle oder Facebook. Außerdem hat Union Investment ihre strategische Position in den nordischen Ländern weiter ausgebaut und ein projektiertes Bürogebäude in Helsinkis (Finnland) „Wood City“-Quartier erworben. Es wird in umweltfreundlicher Holzbauweise errichtet. Zudem ist Union Investment im Berichtszeitraum in den irischen Logistikmarkt eingestiegen und hat ein Logistikzentrum in Newbridge, County Kildare, erworben. Der Textileinzelhändler Primark, der in Irland unter dem Namen Penneys auftritt, wird dort ein neues Vertriebszentrum eröffnen.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum hat Union Investment das Bürogebäude „Alberga A“ in Espoo (Finnland) verkauft. Das Objekt hat sich in den vergangenen zehn Jahren sehr positiv entwickelt und stabile Mieterträge für den Fonds erwirtschaftet. Durch den Verkauf der Immobilie wurde der aktive Managementansatz des Fonds konsequent umgesetzt und das Portfolio weiter verjüngt.

Vermietungssituation

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

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ¹	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
47	Brüssel, „Le Président“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 4 Untergeschosse, 3 Staffelgeschosse	Büro	12/2004	20,4	99,99	Q4/2023	I
51	Helsinki, „Pacific“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	6/2022	10,1	100,00	Q2/2024	I
54 a)	Dublin, „Premier Inn Hotel Dublin“	8gesch. Hotelgebäude, 1 Technikgeschoss	Hotel	6/2021	32,9	100,00	Q3/2023	I
54 b)	Newbridge, „Primark Newbridge“	1gesch. Logistikgebäude	Logistik	4/2022	40,6	100,00	Q1/2023	I

¹ Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart ¹	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
Lyon, „Odessa“ ²	Büro	7/2022	Q4/2022
Paris, „40 Folie Renault“ ²	Büro	8/2022	Q4/2022
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Kopenhagen, „25hours Hotel Paper Island“ ²	— Hotel	— 7/2022	— Q1/2024
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

¹ Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

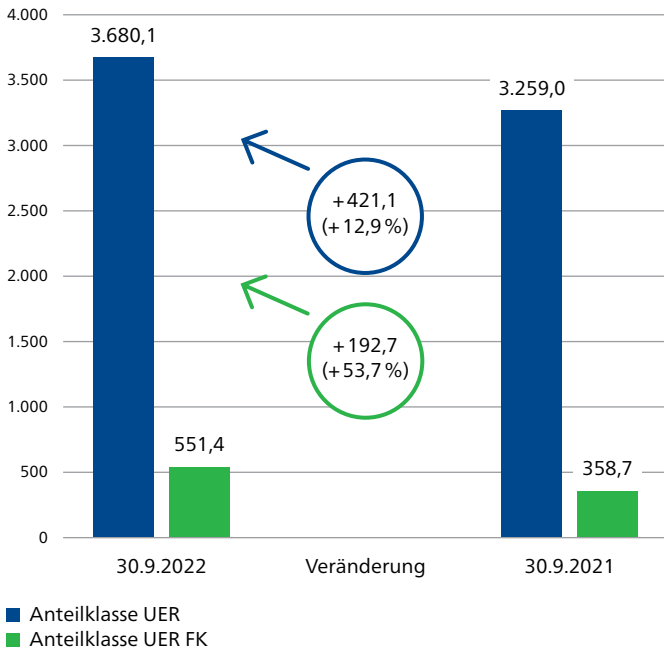
² Projekt.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

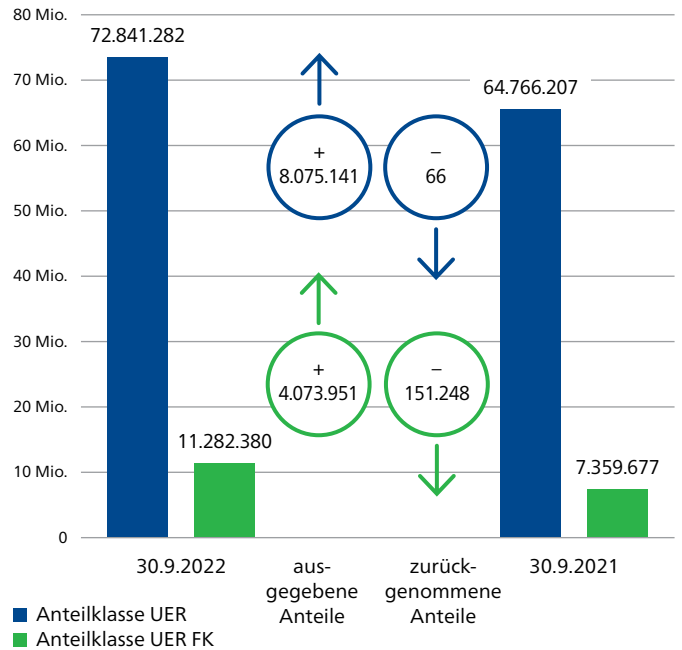
Objekt	Nutzfläche in m ²
Barcelona, „Torre Diagonal Litoral B-3“	13.499
Hamburg, „Falkenried Piazza“	5.325
Rotterdam, „FIRST Rotterdam“	5.157
Warschau, „Zebra Tower“	3.385
La Spezia, „Le Terrazze“	3.191
Weitere Vermietungserfolge	18.963
Gesamt	49.520

1.4 Fondsvermögen (netto)

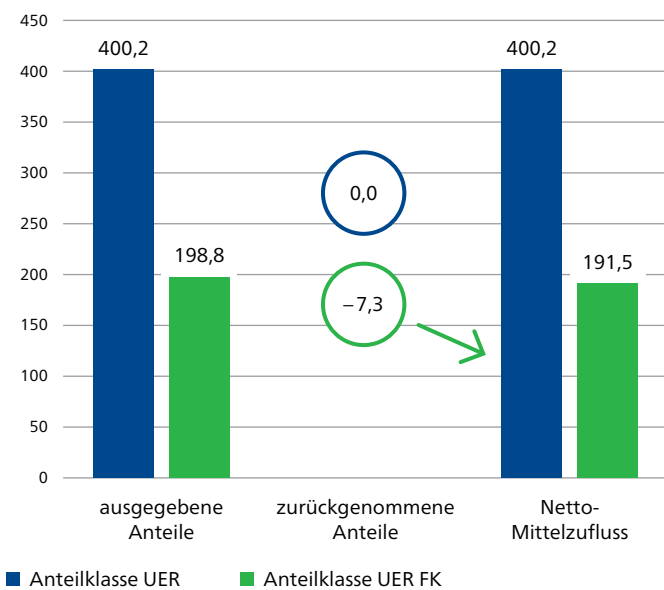
Veränderung des **Fondsvermögens** (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



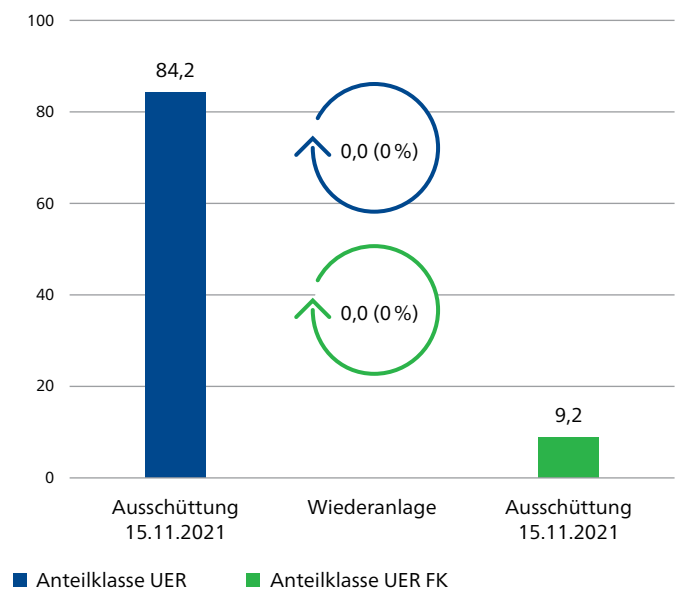
Veränderung der Anzahl **umlaufender Anteile** (Stück)
Anteilklassen UER und UER FK



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



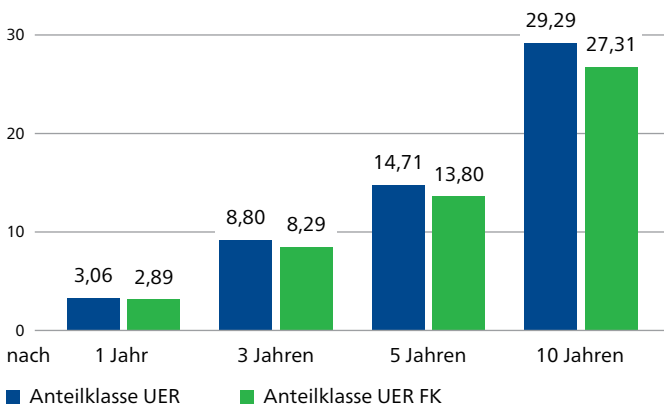
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)
Anteilklassen UER und UER FK



1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Wertentwicklung¹ (in %) Anteilklassen UER und UER FK

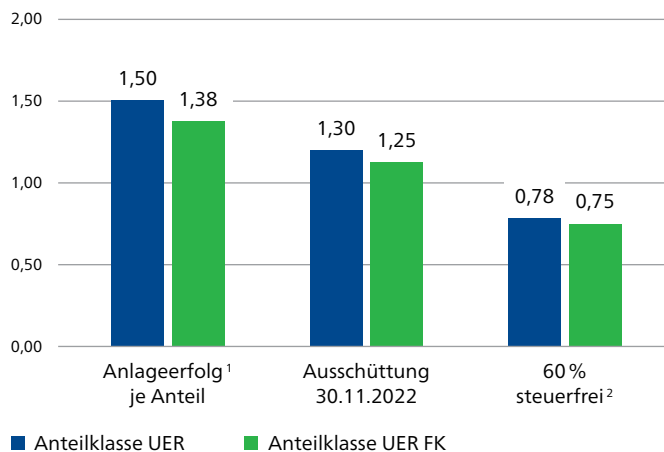


¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate seit Auflegung des Fonds am 2.1.2004: 82,34%. Wertentwicklung der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK seit Auflegung des Fonds am 1.7.2011: 31,40%.

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

	Anteilklasse UER	Anteilklasse UER FK
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	3,1	2,9
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,50	1,38
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,30	1,25
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,30	1,25
Tag der Zwischenausschüttung	—	—
Tag der Endausschüttung	30.11.2022	30.11.2022

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



¹ Zwölf-Monats-Erfolg gemäß Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
² Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

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

nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2022. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien	Irland
Direkt gehaltene Immobilien	1.240.461.920	—	391.341.610	169.442.049	28.776.658
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.141.879	253.269.231	416.806	119.739.392	42.983.708
Immobilien gesamt	1.241.603.799	253.269.231	391.758.416	289.181.441	71.760.366
Liquidität	450.391.665	28.230.601	886.402	15.373.059	33.591.943
Kreditvolumen	-48.143.077	-70.874.956	—	-126.185.651	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	1.643.852.387	210.624.876	392.644.817	178.368.850	105.352.309
	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	192.333.078	212.243.506	125.337.243	65.127.364	2.425.063.428
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	162.990.442	49.545.609	—	655.180.034	1.285.267.101
Immobilien gesamt	355.323.520	261.789.115	125.337.243	720.307.398	3.710.330.529
Liquidität	28.446.281	18.252.439	3.846.184	57.834.401	636.852.975
Kreditvolumen	—	—	-14.500.000	-122.393.543	-382.097.228
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	383.769.801	280.041.554	114.683.426	655.748.255	3.965.086.276

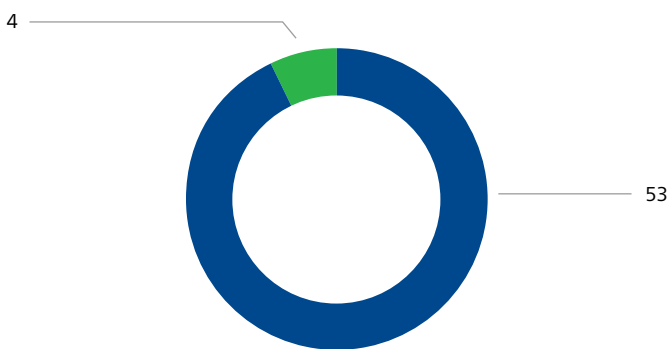
¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m ²)	1.192.963
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	96,5

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



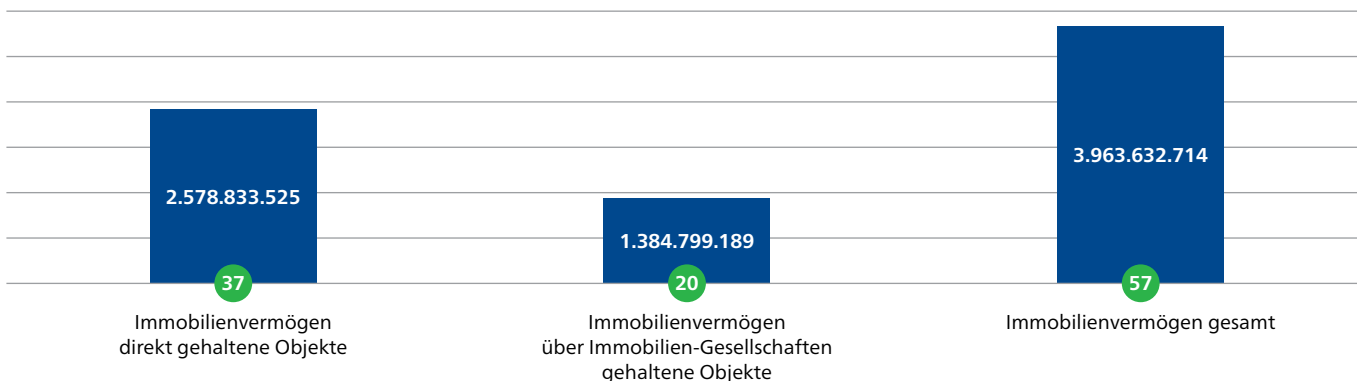
- Anzahl fertige Immobilien, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke
- Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) ¹	72,8
Durchschnittswert je m ² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) ¹	3.235,3

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

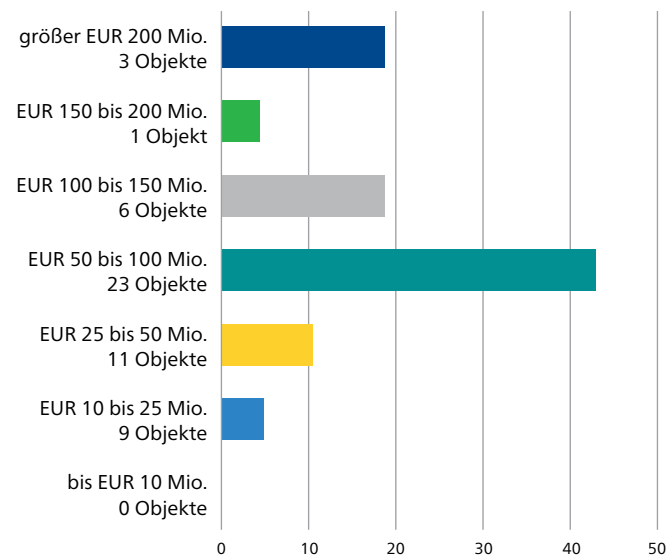
Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte¹



- in EUR
- Anzahl

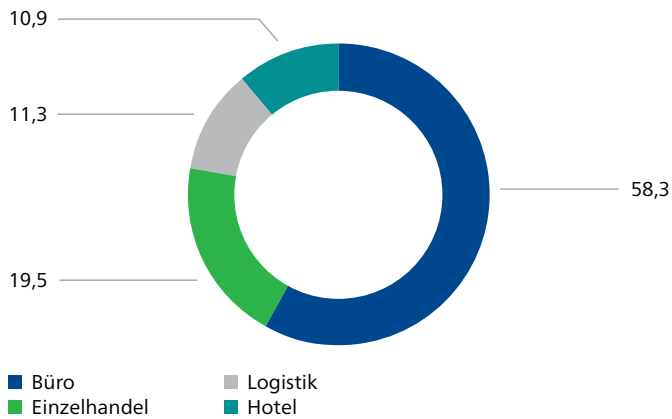
¹ Inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Grundstücke.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

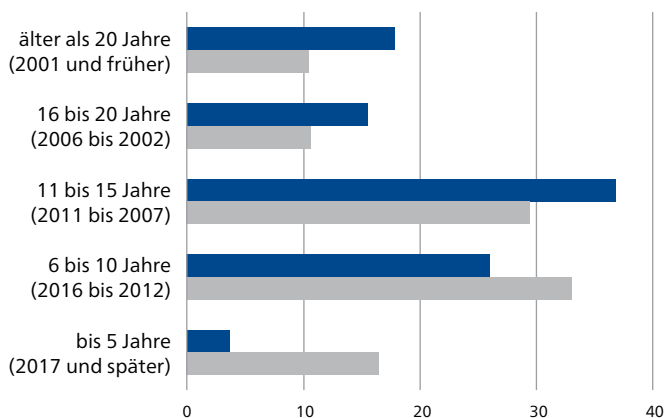
Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung¹ (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	2.310,2 Mio.
Einzelhandel	772,8 Mio.
Logistik	447,1 Mio.
Hotel	433,5 Mio.
Gesamt	3.963,6 Mio.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²

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

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

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

Eindhoven, „Aeroplaza“

Bei diesem Objekt verringerte sich die Gesamtnutzfläche durch Umnutzung von Bürofläche in Allgemeinfläche um 193 m².

Kopenhagen, „F5“

Durch Verwendung des Neuaufmaßes bei Vermietungen erhöhte sich die Gesamtnutzfläche um 108 m².

Saarbrücken, „Europa-Galerie“

Bei diesem Objekt verringerte sich die Gesamtnutzfläche aufgrund von notwendigen Flächenkorrekturen durch den Property Manager um 324 m².

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	85,2	2,1
Hamburg	217,0	5,5
Rhein-Main	367,9	9,3
Rhein-Ruhr	43,6	1,1
Stuttgart	93,6	2,4
Sonstige deutsche Städte	488,3	12,3
Deutschland gesamt	1.295,6	32,7
Belgien	305,7	7,7
Dänemark	23,3	0,6
Finnland	58,7	1,5
Frankreich	379,5	9,6
Großbritannien	268,3	6,8
Irland	99,5	2,5
Italien	132,6	3,3
Luxemburg	181,9	4,6
Niederlande	392,9	9,9
Österreich	60,5	1,5
Polen	333,1	8,4
Schweden	198,1	5,0
Schweiz	68,8	1,7
Spanien	165,1	4,2
Ausland gesamt	2.668,0	67,3
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	3.963,6	100,0

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Großbritannien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	1.295.600.000	305.676.572	379.550.000	268.266.272
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	68.278.206	15.632.545	14.829.187	15.663.140
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	79.504.773	16.848.911	3.500.000	3.297.375
Sonstige positive Wertveränderungen	18.506.479	7.325.864	41.744.367	424
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-21.855.507	-6.297.289	-21.050.001	-3.200.949
Sonstige negative Wertveränderungen	-29.881.994	-3.807.732	-2.537.906	-424.170
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	57.649.267	10.551.622	-17.550.001	96.426
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-11.375.515	3.518.132	39.206.461	-423.746

	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	392.900.000	333.100.000	988.539.870	3.963.632.714
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	22.820.580	22.367.029	51.073.242	210.663.929
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	850.000	650.000	26.629.673	131.280.732
Sonstige positive Wertveränderungen	500.000	1.545.000	34.516.035	104.138.169
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-3.300.000	-2.550.000	-12.272.564	-70.526.310
Sonstige negative Wertveränderungen	-585.198	-1.514.432	-6.219.932	-44.971.365
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	-2.450.000	-1.900.000	14.357.109	60.754.422
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-85.198	30.568	28.296.103	59.166.804

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	36,3	92,0	56,1	68,4	17,7	79,1	46,8	48,0
Handel / Gastronomie	24,6	—	3,5	0,1	72,2	14,5	33,2	25,1
Hotel	11,8	—	38,0	15,8	5,4	—	6,1	11,1
Industrie (Lager, Hallen) ²	21,3	0,7	—	9,6	0,3	0,5	9,0	10,5
Kfz	3,8	3,1	2,1	5,5	1,2	6,0	3,2	3,5
Freizeit	—	0,4	0,3	—	2,6	—	0,7	0,5
Wohnen	—	2,9	—	—	—	—	0,3	0,3
Andere	2,3	0,9	—	0,6	0,5	0,0	0,7	1,1

¹ Jahresnettomietenertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote								
Wohnen	—	55,2	—	—	—	—	0,0	40,6
Handel / Gastronomie	11,7	—	29,8	0,0	2,6	0,0	10,2	8,2
Kfz	1,1	1,3	2,4	0,9	25,9	7,5	2,1	2,7
Büro	0,8	0,0	0,0	1,3	1,3	12,2	2,4	1,9
Industrie (Lager, Hallen) ³	0,9	0,0	—	0,6	8,6	0,0	2,7	1,2
Hotel	0,0	—	0,0	0,0	0,0	—	0,0	0,0
Freizeit	—	0,0	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0
Andere	3,1	0,0	—	0,0	0,0	0,0	1,2	2,2
Vermietungsquote	96,4	98,3	98,9	99,0	97,6	89,6	94,9	96,5

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Nieder-lande	Polen	Spanien	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	—	0,3	—	1,3	0,3
2022	0,7	1,0	—	0,7	4,3	6,3	0,8	1,3
2023	12,9	61,9	—	5,8	35,8	3,3	12,9	16,8
2024	11,0	0,1	—	1,3	16,5	65,1	7,9	9,8
2025	7,7	0,1	—	1,0	13,0	10,1	9,4	6,8
2026	10,5	—	42,2	27,6	8,9	15,2	15,4	15,7
2027	7,5	36,9	12,0	2,1	8,8	—	11,3	10,2
2028	9,2	—	20,5	2,7	1,8	—	1,0	5,6
2029	6,8	—	—	6,1	1,4	—	10,0	5,6
2030	13,1	—	0,3	13,0	—	—	3,4	6,8
2031	1,1	—	11,1	20,6	3,6	—	1,1	4,5
2032+	19,4	—	13,9	19,2	5,6	—	25,4	16,7

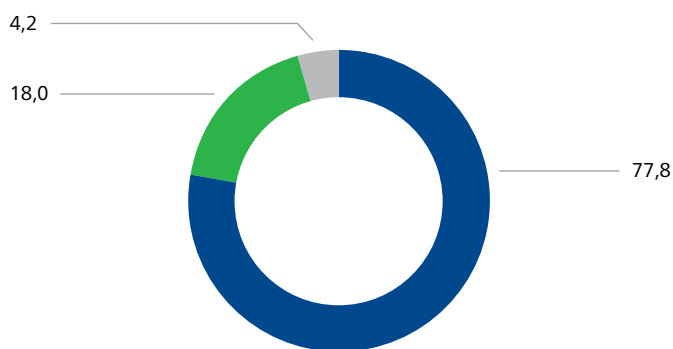
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2021 bis 30.9.2022 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

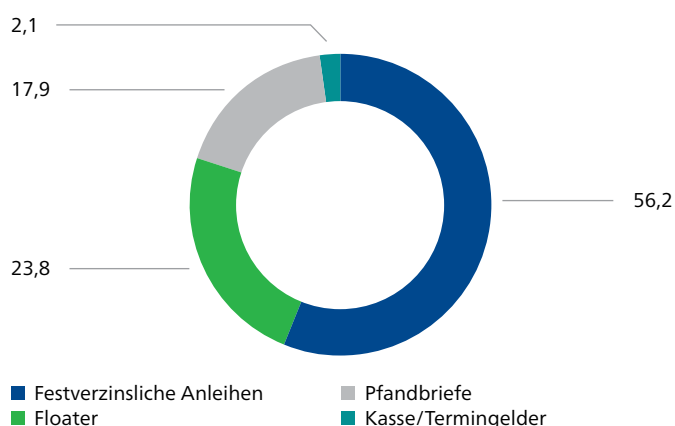
Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 596,0 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,1 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 4.231,5 Mio.

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

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	463,4	—	-0,37 %
UIN-Fonds Nr. 577	107,4	-2,81 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	25,2	1,04 %	—

¹ Performance seit 1.10.2021 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	14.500	0,4
EUR-Kredite (Inland)	26.220	0,7
DKK-Kredite ²	—	—
GBP-Kredite ²	121.965	3,0
SEK-Kredite ²	52.669	1,3
Summe^{3,4}	215.354	5,4

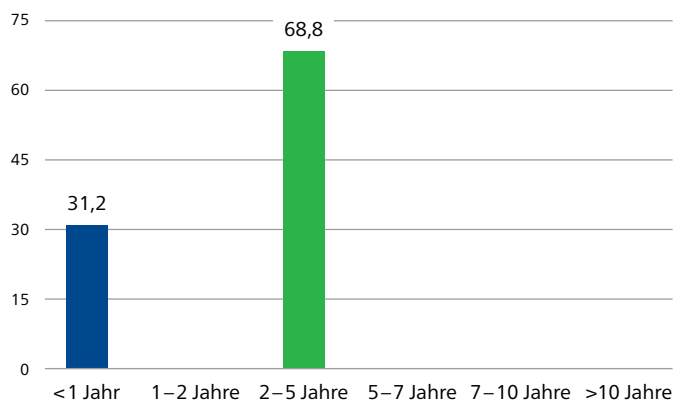
¹ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in den Darstellungen nicht enthalten.

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2022 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 102.823, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

⁴ Zum Stichtag bestanden zusätzlich Bankdarlehen in Höhe von TEUR 85.000 gemäß § 199 KAGB.

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



1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungs- positionen (in TEUR)	Anteil am Fonds- vermögen (netto) pro Währungs- raum (in %)
CHF	2.154,2	0,1
DKK	383,8	0,0
GBP	4.264,3	0,1
PLN	7.182,6	0,2
SEK	2.654,3	0,1

1.11 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, 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 Anteilsscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im UniInstitutional European Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko.

Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau, der Energiekrise sowie abgemildert aus dem Corona-Infektionsgeschehen. Die Corona-Pandemie ist hierbei nicht mehr das bestimmende Thema, vielmehr sind die Folgen des Krieges vor dem Hintergrund schwindender Kaufkraft und anziehender Zinsen sowie nicht gesicherter Energieversorgung noch nicht abschätzbar.

Krisensituationen

Der kriegerische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen für die Ukraine wie auch für Russland versetzt viele Menschen und auch Union Investment weiterhin in Sorge. Zum jetzigen Zeitpunkt werden jedoch für die Immobilienfonds keine unmittelbaren nachteiligen Effekte erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell ist davon auszugehen, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Mit dem Mieterbestand sind ebenfalls keine nennenswerten Ertragspositionen verbunden, die z. B. infolge von Sanktionen gegen russische Banken oder Unternehmen einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und damit verbundene ansteigende Zinsen sowie die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Auch bleibt abzuwarten, inwiefern sich die steigenden Rohstoff- und Energiepreise auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilien-

preise bzw. -mieten niederschlagen werden. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch langfristige Mietverträge und im Vergleich zu anderen Assetklassen auch in Krisenzeiten durch stabile Cashflows aus. Daher erwartet Union Investment, dass ihre Immobilienfonds sich auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden.

Das Corona-Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelte sich über den Sommer konstant unterhalb einer Inzidenz von 500 und die Anzahl der Intensivpatienten lag durchweg im unkritischen Bereich. Es war eine leichte Sommerwelle zu sehen, die aber keinen spürbaren Einfluss auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben hatte. In der Politik sind weitgehende Öffnungsschritte eingeleitet worden. Eine Homeoffice-Pflicht besteht nicht mehr und Beschränkungen sollen nur noch für Hotspot-Gebiete möglich sein.

Auswirkungen der Krisen auf die Arbeit von Union Investment

Union Investment überwacht nach wie vor sehr intensiv die Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert. Die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, ist weiterhin angespannt, auch wenn sich in beiden Bereichen weiter Normalisierungstendenzen zeigen. Die zum Teil vereinbarten Mietstundungen wirken sich weiterhin aus. Aktuell werden die Mieten jedoch wieder verstärkt bezahlt. Die offenen Posten sind Restanten aus der Coronazeit, bei denen sich zeigen muss, ob sie einbringbar sind oder abgeschrieben werden müssen. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, ob sich die Coronalage im Herbst / Winter wieder anspannt und ein erneuter Anstieg der offenen Posten zu verzeichnen sein wird.

Ein Einfluss der Coronakrise auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken wird aktuell nicht gesehen. Einen Einfluss der weiteren oben dargestellten Krisensituationen sieht Union Investment jedoch als gegeben. Einerseits belastet das anziehende Zinsumfeld die Finanzierungsseite des Sondervermögens, andererseits ist gegenläufig der zu erwartende Wegfall von Negativzinsen auf der Anlagenseite zu betrachten. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation von Union Investment ist weiterhin rückläufig. Union Investment ist im Juni 2022 in den Normalbetrieb zurückgekehrt. Alle

Corona-Einschränkungen sind entfallen und die Erfassung der Fallzahlen wurde eingestellt. Der Übergang verlief reibungslos, es werden keine erhöhten operationellen Risiken gesehen.

Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Inflation, insbesondere bei Energie und Lebensmitteln, hat im zweiten Quartal 2022 zu deutlich steigenden Zinsen geführt. Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft trotz der Umstände stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Der Abbau oder Wegfall der pandemiebedingten einschränkenden Maßnahmen hatte weltweit zu einer kurzfristigen deutlichen Entspannung der Immobilienmärkte geführt. Diese Entspannungs- und Aufholungstendenzen des Marktes sind allerdings seit Beginn des Russland-Ukraine-Krieges zum Erliegen gekommen, sodass aktuell die Märkte durch eine abwartende Haltung der Marktteilnehmer geprägt sind.

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, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation.

Das Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, zum Teil deutlich zurückgegangen. Der Vermietungsmarkt zeigt sich bis dato robust. Insofern ist das Marktgeschehen differenziert zu betrachten.

Bei Büroimmobilien im Core-Segment sind stabile bis leicht positive Wertentwicklungen zu beobachten, wobei positive Impulse vor allem aus indexbedingten Mieterhöhungen zu verzeichnen sind. Das Hotel-Segment hatte starke Aufholeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen zu verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend bzw. positiv auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im Logistik-Bereich hat sich der Investmentmarkt nach zum Teil rasanten Preissteigerungen der Immobilien beruhigt, d.h. hier ist eine Seitwärtsbewegung der Renditen bzw. auch eine bereits leicht negative Entwicklung zu verzeichnen.

Der Einzelhandel hat vom Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen profitiert. Die Verkehrswertveränderungen haben sich überwiegend aufgrund von neuen Mietvertragsabschlüssen stabilisiert, dies aber weiterhin in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten der Shopping-Center sowie High-Street-Objekte.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen, insbesondere an den europäischen Märkten, bleiben generell abzuwarten.

Aktuell wird bei einem „normalen“ Winterverlauf von einer ausreichenden Gasversorgung, insbesondere in Deutschland, ausgegangen. Der Fokus liegt aber auch auf den in Europa von der Gasversorgung abhängigen kritischen Ländern wie Österreich, den Niederlanden, Tschechien, Italien, der Slowakei und Ungarn. Energiesparmaßnahmen und vorbereitende Tätigkeiten (u. a. auch gebäudetechnisch) werden laufend umgesetzt. In Deutschland ist die Verordnung zur Sicherstellung der Energieversorgung in Kraft getreten.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des UniInstitutional European Real Estate im Mehrjahresvergleich

	30.9.2022 Mio. EUR	30.9.2021 Mio. EUR	30.9.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.578,8	2.471,7	2.381,0	2.328,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	936,2	715,9	672,8	604,5
Liquiditätsanlagen	596,0	352,8	350,0	397,7
Sonstige Vermögensgegenstände	512,0	401,8	446,5	406,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	391,5	324,5	310,3	303,6
Fondsvermögen (netto)	4.231,5	3.617,7	3.540,0	3.434,2
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate				
Fondsvermögen (netto)	3.680,1	3.259,0	3.255,1	3.258,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	72,8	64,8	64,8	64,9
Anteilwert (EUR)	50,52	50,32	50,25	50,22
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,30	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	30.11.2022	15.11.2021	30.11.2020	29.11.2019
Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK				
Fondsvermögen (netto)	551,4	358,7	284,9	176,0
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	11,3	7,4	5,8	3,6
Anteilwert (EUR)	48,87	48,74	48,74	48,77
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,25	1,25	1,25	1,25
Tag der Ausschüttung	30.11.2022	15.11.2021	30.11.2020	29.11.2019

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

				Fondsvermögen (gesamt)	
A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	Immobilien (s. Seite 33–35)				
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	220.783.524,74	2.401.333.524,74		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	177.500.000,00		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	—		
	5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	220.783.524,74	2.578.833.524,74		60,94
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 35–38)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	188.495.287,82	936.203.440,64		
	2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	—		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	188.495.287,82	936.203.440,64		22,12
III.	Liquiditätsanlagen (s. Seite 22, 40)				
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	46.015.251,10	463.371.523,20		
	2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	25.198.210,73		
	3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	107.437.785,96		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	46.015.251,10	596.007.519,89		14,09
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 41)				
	1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	11.791.499,13	45.524.215,55		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	48.451.691,57	395.538.037,57		
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	—		
	4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	27.972.977,48 9.670.566,79 3.775.196,13	37.643.544,27		
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	–276,22	33.302.667,54		
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	64.018.110,61	512.008.464,93		12,10
	Summe Vermögensgegenstände I.–IV.		4.623.052.950,20		109,25

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–	–	–	–	–	–
192.076.668,71	2.089.108.169,85	–	28.706.856,03	312.225.354,89	–
–	154.421.174,22	–	–	23.078.825,78	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
192.076.668,71	2.243.529.344,07	28.706.856,03	335.304.180,67		
163.986.446,89	814.476.834,37	–	24.508.840,93	121.726.606,27	–
–	–	–	–	–	–
163.986.446,89	814.476.834,37	24.508.840,93	121.726.606,27		
40.032.320,93	403.119.227,07	–	5.982.930,17	60.252.296,13	–
–	21.921.886,92	–	–	3.276.323,81	–
–	93.468.544,22	–	–	13.969.241,74	–
40.032.320,93	518.509.658,21	5.982.930,17	77.497.861,68		
10.256.602,85	39.598.848,04	–	1.534.896,28	5.925.367,51	–
42.151.846,85	344.109.486,88	–	6.299.844,72	51.428.550,69	–
103,61	882,89	–	– 103,61	– 882,89	–
24.336.019,99	32.748.539,73	–	3.636.957,49	4.895.004,54	–
8.412.519,74	–	–	1.258.047,05	–	–
3.284.332,04	–	–	490.864,09	–	–
– 316,17	27.786.172,99	–	39,95	5.516.494,55	–
55.692.569,18	444.243.930,53	8.325.541,43	67.764.534,40		
	4.020.759.767,18		602.293.183,02		

				Fondsvermögen (gesamt)	
B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22–23, 41–42)					
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)		– 197.531.239,02		
		– 71.811.239,02			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)		– 3.770.927,66		
		–			
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		– 46.969.450,37		
		– 9.813.968,42			
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)		– 6.749.213,07		
		– 1.102.133,85			
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 82.727.341,29		– 255.020.830,12	– 6,02
II. Rückstellungen (s. Seite 43–44)					
	(davon in Fremdwährung)			– 136.529.961,59	
		– 13.600.657,56			
	Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	– 13.600.657,56		– 136.529.961,59	– 3,23
Summe Schulden I.–II.				– 391.550.791,71	– 9,25
C Fondsvermögen (netto)				4.231.502.158,49	100,00

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2022.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	-171.847.749,25			-25.683.489,77	
-62.474.058,98			-9.337.180,04		
	-3.280.625,79			-490.301,87	
-			-		
	-40.858.109,96			-6.111.340,41	
-8.537.691,62			-1.276.276,80		
	-5.869.521,59			-879.691,48	
-958.569,57			-143.564,28		
-71.970.320,17	-221.856.006,59		-10.757.021,12	-33.164.823,53	
		-118.774.106,17			-17.755.855,42
-11.830.915,35			-1.769.742,21		
-11.830.915,35	-118.774.106,17		-1.769.742,21	-17.755.855,42	
	-340.630.112,76			-50.920.678,95	
	3.680.129.654,42			551.372.504,07	

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag 30.9.2022 ¹

Britisches Pfund	GBP 0,8773
Dänische Krone	DKK 7,4353
Norwegische Krone	NOK 10,6734
Polnischer Zloty	PLN 4,8370
Schwedische Krone	SEK 10,8697
Schweizer Franken	CHF 0,9639
US-Dollar	USD 0,9795

¹ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der von Refinitiv und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ stieg im Berichtszeitraum durch Zukäufe und Wertfortschreibungen über alle Immobilien hinweg.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Zukäufe, Bewertungseffekte und Kapitalerhöhungen.

Nähere Angaben zu den erfolgten An- und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 39 bzw. Seite 33 ff.

Liquiditätsanlagen

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

Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 596,0 Mio. sind EUR 244,2 Mio. für den Erwerb von Immobilien, EUR 211,6 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 108,8 Mio. für die Ausschüttung, EUR 73,6 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienerwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur Absicherung sowie für Immobilieninvestitionen vorgesehen, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Verbindlichkeiten

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

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

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

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 23 zu entnehmen.

Rückstellungen

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Grundstücksgröße in EUR ⁴	Gesellschaftsdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁵	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{5,6,7}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{5,6}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{5,6}	Gutachterliche Bewer- tungen in TEUR ⁶		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I–X)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR			zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung																																							
Großbritannien																																							
62	„UI 55 Colmore Row Limited“, London Birmingham B3 2AA, 55 Colmore Row	9gesch. Büro- und Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	MeB G		B (90), H/G, K	7/2020 10/2020	1875/ 2017	2.777	14.584	14.584	–	■	■		100,00	64.989.546,23		43,1 –	0,2	7,7	1,64 1,74	2,27 2,60	86 –	1.553 1.739	19 143	1.322 1.391	9 8	6.316	5.610	5.888 5.693	54,5 57,5	116.266 116.266	116.266	66.874.681,36 1,57			62		
Polen																																							
63	„Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau 01–640 Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower“	17gesch. Büroturm, Tiefgarage	MeB G		B (85), H/G, K, A, I	5/2011 5/2011	2010	3.464	18.294	18.294	–	■	■	■	100,00	27.822.572,96	EUR 26.000.000,00	■	–	2,5	3,7	1,52 –	2,40 –	159 –	1.365 –	5 –	1 –	–	3.842	3.765	3.931 3.692	58,5 58,5	54.000 53.400	53.700	27.822.796,51 0,66			63	
Schweden																																							
64	„UIR Uarda 7 AB“, Lidingö 169 56 Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB G		B (88), H/G, K, I, A	10/2016 2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	–	■	■		100,00	53.822.148,18		■	–	0,6	3,5	1,50 –	2,72 –	52 –	1.446 –	12 –	624 –	6 –	5.051	4.711	5.204 5.217	63,5 63,5	114.079 115.919	114.999	59.583.987,55 1,41			64	
65	„UIR Fleminggatan AB“, Lidingö 112 30/ Stockholm, Celsiusgatan 10, 112 32/ Fleminggatan 39, 41, 43, 112 29 Wargentingsgatan 9, „Smultronet 6“	8gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	MeB G		B (82), I, H/G, A	5/2019 7/2019	1939/ 2013	2.245	11.482	11.482	–	■			100,00	39.262.418,84	SEK 405.500.000,00	■	–	0,0	–	1,81 –	4,43 –	94 –	1.719 –	72 –	1.249 –	7 –	–	–	–	47,0 46,8	82.983 83.259	83.121	44.723.734,99 1,06			65	
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																										936.203.440,64				22,12									
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																										3.515.036.965,38				83,06									

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Bilanzielles Eigenkapital.

⁵ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

⁷ Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

⁸ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,2%) (siehe Lfd. Nr. 42).

III Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH“, Hamburg (0,001%) (siehe Lfd. Nr. 44).

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

V Grundstück zu Lfd. Nr. 48.

VI Indirekte Beteiligung über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki (100%) (siehe Lfd. Nr. 52).

VII Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100%) (siehe Lfd. Nr. 51).

VIII Indirekte Beteiligung über „Unilnstitutional European Real Estate V GmbH“, Hamburg (0,000000714%) (siehe Lfd. Nr. 45).

IX Indirekte Beteiligung über „UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (1,00%) (siehe Lfd. Nr. 57).

X Indirekte Beteiligung über „UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg (100%) (siehe Lfd. Nr. 43).

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung

G = Geschäftsgrundstück

Gg = Gemischt genutztes Grundstück

MeB = Mehrheitsbeteiligung

MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

H/G = Handel / Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart ²	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m ²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ³	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–VII)
Ankäufe / Gründungen								
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
30	Barcelona, „Cornerstone C“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	Büro	6/2022	10.392	65,5		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
41	„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg	—	—	9/2022	—	—	65,00	I, II
42	„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	—	8/2022	—	—	65,00	I
43	„UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg	—	—	7/2022	—	—	100,00	I, III
44	„UER Portugal LP GmbH“, Hamburg	—	—	7/2022	—	—	100,00	I
46	„FG Euro Green 1 SA“, Brüssel Brüssel, „Astro Tower“	— 34- und 9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss, Parkhaus	— Büro	12/2021 12/2021	— 37.354	— 233,3	100,00	
51	„Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki Helsinki, „Pacific“	— 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	— Büro	6/2022 6/2022	— —	— 4,2	100,00	
53	„Kiinteistö Oy WoodCity Toimisto II“, Helsinki	—	—	6/2022	—	—	100,00	I, IV
54b)	„Uni Immo Ireland IV ICAV“, Dublin Newbridge, „Primark Newbridge“	— 1gesch. Logistikgebäude	— Logistik	— 4/2022	— —	— 10,5	100,00	V
61	„UER Portugal S.A.“, Lissabon	—	—	8/2022	—	—	100,00	I, VI
Verkäufe / Auflösungen								
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung								
	„Kiinteistö Oy Alberga Talo A“, Helsinki Espoo, „Alberga A“	— 8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	— Büro	9/2022 9/2022	— 9.155	— 32,7	100,00	
	„Airport Garden Services and Business Center S.A.“, Brüssel	—	—	6/2022	—	—	99,67	I
	„Caprese S.A.“, Brüssel	—	—	6/2022	—	—	99,99	I
	„ECF Colmore S.á.r.l.“, Luxemburg	—	—	12/2021	—	—	100,00	I, VII

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

² Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

II Indirekte Beteiligung über „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,2%) (siehe Lfd. Nr. 42).

III Indirekte Beteiligung über „UER Portugal LP GmbH“, Hamburg (0,001%) (siehe Lfd. Nr. 44).

IV Indirekte Beteiligung über „Välimerenkatu HoldCo Ky“, Helsinki (100%) (siehe Lfd. Nr. 51).

V Indirekte Beteiligung über „Uninstitutional European Real Estate V GmbH“, Hamburg (0,00000714%) (siehe Lfd. Nr. 45).

VI Indirekte Beteiligung gehalten über „UER Portugal GmbH & Co. KG“, Hamburg (100%) (siehe Lfd. Nr. 43).

VII Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 1.1.2022 als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ geführt.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	3.515.036.965,38	83,06

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2022)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				463.371.523,20	10,95
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577^{1 2 3} (ISIN: DE0007196370)	900,1	1.565,0	2.468,1	107.437.785,96	2,54
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	—	—	278,3	25.198.210,73	0,60
Zwischensumme				596.007.519,89	14,09

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2022 bewertet.

² Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

³ Es wurden keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge bezahlt.

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	11.791.499,13		45.524.215,55	1,08
davon Betriebskostenvorlagen		37.223.487,83		
davon Mietforderungen		5.273.893,55		
davon Forderungen gegenüber Fremdverwaltern		2.247.821,82		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	48.451.691,57		395.538.037,57	9,34
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	–		–	–
4. Anschaffungsnebenkosten			37.643.544,27	0,89
• bei Immobilien		27.972.977,48		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.775.196,13	9.670.566,79		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	–276,22		33.302.667,54	0,79
davon Forderungen aus Anteilumsatz		4.112.744,88		
davon aus Sicherungsgeschäften		11.488.992,13		
davon Forderungen aus Körperschaftsteuer		3.227.892,79		
davon Forderungen aus Einkommensteuer Ausland		366.913,20		
davon Steuererstattungsansprüche		421.511,50		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–71.811.239,02		–197.531.239,02	–4,66
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		–85.000.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–		–3.770.927,66	–0,09
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–9.813.968,42		–46.969.450,37	–1,11
davon Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten		–28.406.233,99		
davon Mietvorauszahlungen		–10.319.427,06		
davon sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung		–4.065.787,35		
davon aus Barkautionen		–2.687.017,43		
davon Sonstiges		–1.106.033,58		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.102.133,85		–6.749.213,07	–0,16
davon aus Anteilumsatz		–30.000,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		–2.807.023,51		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		–3.411.333,75		
davon Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen		–3.365,57		

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
10.256.602,85		39.598.848,04	1.534.896,28		5.925.367,51
	32.380.364,75 4.585.441,81 1.955.318,43			4.843.123,08 688.451,74 292.503,39	
42.151.846,85		344.109.486,88	6.299.844,72		51.428.550,69
		882,89			-882,89
103,61			-103,61		
		32.748.539,73			4.895.004,54
	24.336.019,99 8.412.519,74			3.636.957,49 1.258.047,05	
3.284.332,04			490.864,09		
		27.786.172,99			5.516.494,55
-316,17	2.391.612,13 9.995.885,19 2.808.105,29 319.236,77 366.002,42		39,95	1.721.132,75 1.493.106,94 419.787,50 47.676,43 55.509,08	
		-171.847.749,25			-25.683.489,77
-62.474.058,98	-73.924.265,00		-9.337.180,04	-11.075.735,00	
		-3.280.625,79			-490.301,87
-			-		
		-40.858.109,96			-6.111.340,41
-8.537.691,62	-24.712.838,97 -8.975.473,99 -3.534.932,62		-1.276.276,80	-3.693.395,02 -1.343.953,07 -530.854,73	
	-2.337.647,22 -962.220,38			-349.370,21 -143.813,20	
		-5.869.521,59			-879.691,48
-958.569,57	-		-143.564,28	-30.000,00	
	-2.442.166,81 -2.967.089,22			-364.856,70 -444.244,53	
	-3.084,73			-280,84	

Fondsvermögen (gesamt)				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
III. Rückstellungen			– 136.529.961,59	– 3,23
(davon in Fremdwährung)	– 13.600.657,56			
davon Verkaufsteuern		– 74.066.882,34		
davon für noch vorzunehmende Bauleistungen		– 37.352.239,66		
davon für Instandhaltungen		– 11.683.037,50		
davon für Verkaufskosten		– 2.227.277,59		
davon für Erwerbskosten		–		
davon für sonstige Rückstellungen		– 1.863.734,15		
davon für externe Verwalter		– 8.097.290,87		
davon für Einkommensteuer		– 725.487,43		
davon für anfallende ausländische Quellensteuern		– 404.437,51		
Zwischensumme			120.457.673,22	2,85
Fondsvermögen (netto)			4.231.502.158,49	100,00
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		-118.774.106,17			-17.755.855,42
-11.830.915,35			-1.769.742,21		
	-64.436.193,84			-9.630.688,50	
	-32.495.654,40			-4.856.585,26	
	-10.161.564,74			-1.521.472,76	
	-1.937.683,49			-289.594,10	
	—			—	
	-1.621.557,62			-242.176,53	
	-7.043.235,44			-1.054.055,43	
	-631.097,46			-94.389,97	
	-351.835,47			-52.602,04	
		103.613.817,77			16.843.855,45
		3.680.129.654,42			551.372.504,07
		50,52			48,87
		72.841.282			11.282.380

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
CHF	64.000.000,00	64.027.816,16	66.817.012,29	-2.789.196,13
GBP	145.000.000,00	168.236.690,66	162.610.090,11	5.626.600,55
SEK	1.590.000.000,00	151.690.392,81	145.828.521,24	5.861.871,57
DKK	212.000.000,00	28.515.138,65	28.532.446,02	-17.307,37
Sicherungsgeschäfte gesamt		412.470.038,28	403.788.069,66	8.681.968,62

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	2.755.531,06	8.522.933,66
Non-Deliverable Forwards	—	—
Summe	2.755.531,06	8.522.933,66

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
GBP	15.000.000,00	220.758,52	145.675,19	75.083,33
SEK	1.910.000.000,00	2.531.804,05	-971.139,64	3.502.943,69
DKK	118.000.000,00	2.968,49	-5.826,62	8.795,11
Summe		2.755.531,06	-831.291,07	3.586.822,13

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
CHF	59.000.000,00	-4.458.280,80	-144.597,82	-4.313.682,98
GBP	122.000.000,00	-4.063.508,93	-625.576,99	-3.437.931,94
SEK	-200.000.000,00	—	157.100,80	-157.100,80
DKK	22.000.000,00	-1.143,93	-1.225,29	81,36
Summe		-8.522.933,66	-614.299,30	-7.908.634,36

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2021 bis 30.9.2022

				Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
				EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge							
1.	Dividenden inländischer Aussteller					–	
2.	Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)					–	
3.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren					556.682,00	
4.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)					–	
5.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland					157.424,10	
6.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)					16.654,14	
7.	Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)			–		49.362,64	
8.	Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften					–	
9.	Abzug ausländischer Quellensteuer					–	
10.	Sonstige Erträge					21.851.989,52	
	davon Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften			14.984.760,93			
	davon aus Auflösung von Rückstellungen			3.951.199,45			
	davon aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung			1.004.661,17			
	davon aus sonstigen Erträgen			929.198,14			
	davon aus sonstigen Erträgen Fremdverwalter (davon in Fremdwährung)			3.206.012,31		4,02	
11.	Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)			17.960.308,56		146.543.529,08	
12.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			9.872.888,98		24.409.247,25	
13.	Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)					–	
Summe der Erträge						193.584.888,73	
II. Aufwendungen							
1.	Bewirtschaftungskosten					–30.501.716,14	
	a) Betriebskosten ¹ (davon in Fremdwährung)			–1.277.377,85		–7.448.321,68	
	b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)			–3.543.066,07		–14.517.694,39	
	c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) davon Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB			–30.827,91		–3.382.633,31	
	d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) davon Vermietungskosten davon Beratungskosten davon Aufwand für Fremdverwalter davon sonstige Kosten Immobilien			–1.117.979,93 –2.088.417,17 –1.948.691,04 –252.198,31 –224.470,76		–5.153.066,76	
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)			–1.600.868,71		–1.600.868,71	
3.	Inländische Steuern					–3.269.957,90	
4.	Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)			–2.530.216,51		–8.389.920,09	

Erträge und Aufwendungen (gesamt)			
	EUR	EUR	EUR
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	- 1.649.228,19		- 3.203.301,22
6. Verwaltungsvergütung			- 27.727.965,86
7. Verwahrstellenvergütung			-
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-
9. Sonstige Aufwendungen davon Negativzinsen aus Liquiditätsanlagen davon Kosten für externe Bewerter		- 1.188.486,99 - 1.353.378,06	- 2.564.905,10
Summe der Aufwendungen			- 77.258.635,02
III. Ordentlicher Nettoertrag			116.326.253,71
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		-	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	-	8.848.498,34	
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-	-	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung) davon sonstige realisierte Gewinne davon sonstige realisierte Verluste	2.755.531,06 2.764.149,39 -	2.764.149,39	
Zwischensumme			11.612.647,73
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	-	-	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	-	- 30.436.868,03	
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	-	- 1.186.269,81 -	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	- 8.522.933,66	- 8.522.933,66	
Zwischensumme			- 40.146.071,50
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			- 28.533.423,77
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			32.326.954,19
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			120.119.784,13
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			175.059.486,06
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 138.003.584,06
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			37.055.902,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			157.175.686,13

¹ Die Betriebskosten beinhalten ein positives Ergebnis aus Nebenkostenabrechnungen aus Fremdwährung.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

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

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

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr durch geringer vorgenommene Einzelwertberichtigungen und mehr Mieteinnahmen.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ stiegen gegenüber dem Vorjahr, da die vorgenommenen Ausschüttungen höher ausfielen.

Aufwendungen

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

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

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

Verwaltungsvergütung

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

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

Bis zum 30.9.2022 wurden EUR 5,0 Mio. an Pauschalvergütung an die Gesellschaft entrichtet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 3,7 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 29,1 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) der Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,71 %. Für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,88 %.

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

Veräußerungsgeschäfte

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

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

In dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sind gemäß Kapitalanlagen-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung „Sonstige realisierte Gewinne“ und „Sonstige realisierte Verluste“ aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR 10,1 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 10,1 Mio. gegenüber. Für den UniInstitutional European Real Estate ergibt sich im vergangenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –2,4 Mio.

Ertragsausgleich

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

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	273.341.315,00	3,75	31.096.789,84	2,76
1. Vortrag aus dem Vorjahr ¹	171.348.210,14	2,35	12.970.110,57	1,15
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	101.993.104,86	1,40	18.126.679,27	1,61
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—	—	—
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-178.647.648,33	-2,45	-16.993.815,01	-1,51
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-5.325.703,88	-0,07	-797.925,89	-0,07
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-173.321.944,45	-2,38	-16.195.889,12	-1,44
Gesamtausschüttung am 30.11.2022	94.693.666,67	1,30	14.102.974,83	1,25

¹ Anteilklassenspezifische Umbuchung in Höhe von EUR 162,99 zwischen beiden Tranchen, aufgrund der Änderung einer Kontenzuordnung unter Berücksichtigung der fortlaufenden Änderung der Ratio des Fonds.

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

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.10.2021 bis 30.9.2022

	Fondsvermögen (gesamt)	
	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		3.617.745.615,70
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-93.395.664,74 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		591.680.561,90
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	599.016.230,04	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-7.335.668,14	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³		-36.010.013,29
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-32.326.954,19	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-3.683.059,10	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-5.694.027,20
• davon bei Immobilien	-5.523.321,21	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-170.705,99	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		157.175.686,12
• davon nicht realisierte Gewinne ^{6,8}	175.059.486,06	
• davon nicht realisierte Verluste ^{7,8}	-138.003.584,06	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		4.231.502.158,49

Fußnoten 1 bis 8 siehe Seite 53.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate		Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.259.016.459,88		358.729.155,82
	-84.196.068,75		-9.199.595,99
	—		—
	—		—
	400.199.822,01		191.480.739,89
400.203.121,75		198.813.108,29	
-3.299,74		-7.332.368,40	
	-24.586.282,60		-11.423.730,69
-24.586.308,40		-7.740.645,79	
25,80		-3.683.084,90	
	-5.009.306,16		-684.721,04
-4.853.181,86		-670.139,35	
-156.124,30		-14.581,69	
	134.705.030,04		22.470.656,08
153.770.137,47		21.289.348,59	
-121.064.647,95		-16.938.936,11	
	3.680.129.654,42		551.372.504,07

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

¹ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

⁴ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, 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.

⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 46 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 Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

⁷ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäfts-

jahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

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

⁸ Es ist nur die Nettoveränderung im Berichtsjahr darzustellen.

Hamburg, im Dezember 2022

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Dr. Christoph Holzmann

Volker Noack

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank plc	21.594.719,49
BNP Paribas S.A.	28.370.725,95
Deutsche Bank AG	146.601.198,03
DZ Bank AG	60.084.117,76
J.P. Morgan Securities plc	30.340.440,67
Landesbank Baden-Württemberg	33.876.827,52
Merrill Lynch International Bank Ltd.	-2.421.232,60
SEB AG	30.506.980,15
Société Générale	54.834.292,69

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	11.970.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate	Anteilklasse UnInstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	50,52	48,87
Umlaufende Anteile (Stück)	72.841.282	11.282.380

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,71 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,88 %
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	0,09 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	4.994.206,43
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	11,65 %
• davon für die Verwahrstelle	37,30 %
• davon für Dritte	51,05 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	
– Ausgabeaufschlag	0,00 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	
– Ausgabeaufschlag	2,50 %
– Rücknahmeabschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate	0,55 %
• Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK	0,70 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²	
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	
	5.467.183,49

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

² Die weitere Zusammensetzung kann den „Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung“ entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		43,5
• davon feste Vergütung		33,3
• davon variable Vergütung		10,2
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	388	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,1
• davon an Führungskräfte		3,1
• 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) OT¹-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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 <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	200,00 % 107,70 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00 % 98,03 %

Angaben gemäß Artikel 11 Abs. 1 Buchstabe a) Offenlegungsverordnung (OffVO)

Inwieweit wurden die ökologischen Merkmale gem. Artikel 11 Abs. 1 Buchstabe a) OffVO seit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen ab dem 1.11.2021 erfüllt?

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

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens, insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale, gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressierte Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung von Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung berücksichtigt.

Die regulatorischen Anforderungen an die Ausgestaltung sozialer Kriterien befinden sich derzeit noch in der Entwicklung. Vor diesem Hintergrund wurden für diesen Fonds im Berichtszeitraum keine sozialen Kriterien berücksichtigt.

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

Mit dieser Strategie soll ein Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch bei der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die Gesellschaft mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System wurden

Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen von Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen wurden im Berichtszeitraum bei Union Investment auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses getroffen. Dabei wurde angestrebt, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C zu begrenzen. Hierzu hat die Gesellschaft eine Methode entwickelt, mit der Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele erhoben und umgesetzt werden können.

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

Insgesamt werden im Rahmen des SI-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärmedurchgangskoeffizienten, Verglasungsanteil und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden u. a. Maßnahmen zum Wassersparen, für die Niederschlagswassernutzung und für die Begrünung ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch Themen wie Gebäudegeometrie, eine flexible Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, die Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.

Die SI-Check-Daten werden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben und durch das Asset Management von Union Investment validiert.

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

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Diese Maßnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen. Im Betrachtungszeitraum wurden ausschließlich Gebäude erworben, die einen SI-Score von über 2,5 haben.

Neben dem SI-Check wurde im vergangenen Geschäftsjahr darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, dessen Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen. Des Weiteren lag für alle im Berichtszeitraum erworbenen Gebäude – sofern im belegten Land erhältlich – bei Ankauf ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach dem deutschen Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA.

Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen der Bestandsverwaltung

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C zu begrenzen, wurden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die Gesellschaft zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen der Investitionsplanung Anwendung findet (Verwendung des SI-Checks).

Qualitative Nachhaltigkeitsmerkmale

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

Darüber hinaus wurden Umweltchecklisten als fester Bestandteil im Rahmen der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden verwendet. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit. Mit Maßnahmen wie der Förderung von sogenannten Grünen Mietverträgen nach dem Standard des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und Grünen Property-Management-Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder vergleichbarer Nachweis) sowie dem Werben für nachhaltige Mieterausbauten wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Ein Grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Mietvertrag, der den Mieter durch seine besondere Ausgestaltung zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Mietverträge die nachhaltige Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie im laufenden Betrieb, die Lieferung bestimmter Verbrauchs- und Emissionswerte durch den Mieter sowie nachhaltige Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen regeln, um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern. Im Berichtszeitraum wurde bei Neuabschlüssen von Mietverträgen, wo möglich, ein Grüner Mietvertrag angeboten.

Quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren Emissions- und Verbrauchsdaten. Die Gesellschaft erhebt die CO₂-Emissionen (kg CO₂ / m² / Jahr), den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr), den Wasserverbrauch (m³ / m² / Jahr) und das Abfallaufkommen (kg / m² / Jahr) jeder Immobilie und wertet sie aus. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geografische Lagen und geben an, ob sich ein Gebäude auf dem 2-°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 2 °C leistet oder nicht. Dies bedeutet beispielsweise, dass Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2030 nicht mehr als 67,3 kg CO₂ pro m² und Jahr emittieren dürfen. Liegt die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen über dem CRREM-2-°C-Klimapfad, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei und leistet somit einen

wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung. Im Rahmen der Datenerhebung zum Energieverbrauch der Immobilien wurden die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen, sobald diese vorlagen, zentral im System ImmoSustain abgelegt und mithilfe von künstlicher Intelligenz ausgelesen. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude wurden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Sie werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Jedoch lagen häufig die Wärme- und Wasserwerte nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschwerten. Durch zusätzlichen Aufwand für die Qualitätssicherung ergibt sich somit ein Verzug von einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden auf der Internetseite die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 berichtet, die Daten aus dem Berichtszeitraum können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Analyse finden.

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in elf Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in zehn Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen, wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen oder Elektrizitätssteuerung, für die einzelnen Gebäude ab.

Kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilien

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

2,5 erreicht. Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2022 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 2,7.

Berücksichtigung von Merkmalen einer guten Unternehmensführung

Auf den Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden, oder deren Mieter kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, wurde verzichtet.

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurde auf den Abschluss von Mietverträgen mit Mietern, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden, verzichtet.

Seit 1.7.2022: Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Seit dem 1.7.2022 werden im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“). Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind: fossile Brennstoffe und Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 1.7.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Herstellung oder dem Transport von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio angestrebt. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Für ein angemessenes

Energy Performance Monitoring & Assessment wird durch externe Dienstleister in elf Gebäuden des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in zehn Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“)

Das Sondervermögen investierte überwiegend in Vermögensgegenstände, die unter nachhaltigen Gesichtspunkten ausgewählt wurden. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens wurde dabei insbesondere durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsfaktoren erreicht. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei u. a. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Bei den Investitionen in diese Vermögensgegenstände könnte es sich teilweise auch um Investitionen gehandelt haben, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten.

Im Berichtszeitraum war es der Gesellschaft nicht möglich, aussagekräftige, aktuelle und überprüfbare Daten zu erheben, die es ermöglichen würden zu bestimmen, ob es sich bei den getätigten Investitionen um Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung handelt.

Eine Beschreibung, wie und in welchem Umfang die für das Sondervermögen getätigten Investitionen solche in Wirtschaftstätigkeiten waren, die ökologisch nachhaltig im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung sind, kann daher derzeit nicht erfolgen. Einzelheiten zu den Anteilen der in Artikel 16 beziehungsweise Artikel 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung genannten ermöglichenden Tätigkeiten und der Übergangstätigkeiten, können daher ebenfalls nicht angegeben werden.

Für den Anteil taxonomiekonformer Investitionen werden daher im Berichtszeitraum 0 % ausgewiesen.

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

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

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

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens UniInstitutional European Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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, 13. Dezember 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im UnilInstitutional European Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 25. Juni 2021.

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

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31. 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 UnilInstitutional European 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 UnilInstitutional European Real Estate erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 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 können. 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 Mindesttragsbesteuerung 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 vereinbartes 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 3.1.2022 veröffentlichten Basiszinssatzes in Höhe von –0,05 % entfällt für das Kalenderjahr 2022 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 UnilInstitutional European Real Estate an dieser Stelle dargestellt 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 zu ausländischen Quellensteuern

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

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des UnilInstitutional European Real Estate unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim UnilInstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % steuerfrei zu stellen.

Die Ausschüttungen unterliegen einem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 %.

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim UnilInstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % steuerfrei zu stellen.

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 %.

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 UnilInstitutional European Real Estate um einen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % 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.

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

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 gewerbsteuerfrei		
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 gewerbsteuerfrei		

depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

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

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

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

sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

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

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 hat sich der Wert der Liegenschaft im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 / 2021 um EUR 300.000,00 erhöht. Sachverständigenkosten können aufwandswirksam abgezogen werden. Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 sind Sachverständigenkosten in Höhe von EUR 31.081,30 angefallen. Es ergibt sich somit ein steuerpflichtiger Gesamtgewinn von EUR 268.918,70 bzw. ein steuerpflichtiges Ergebnis von EUR 0,0032 je Anteil. Für den steuerlichen Gesamtgewinn sind 25 % Abzugsteuer in Höhe von EUR 67.229,68 einzubehalten und abzuführen.

Auf Antrag des Anlegers ist eine Veranlagung möglich. Eine Antragsveranlagung könnten beispielsweise Anleger in Erwägung ziehen, die weitere in Österreich steuerpflichtige Einkünfte erzielen, welche im Geschäftsjahr 2022 negativ sind.

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 133,610 Mio.
(Stand: 31.12.2021)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 18.761 Mio.
(Stand: 31.12.2021)

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

André Haagmann,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main
(seit 1.7.2022)

Jens Wilhelm,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main
(bis 30.6.2022)

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ankaufsbewerter / -innen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 31.1.2022)

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

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 31.1.2022)

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt
(bis 31.1.2022)

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



3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte
UniInstitutional European Real Estate

„Rathaus Mitte“, Berlin

„The 12“, Helsinki



„Stibbe Court“, Amsterdam

„Hotel Le Meridien“, Stuttgart



„Le Terrazze“, La Spezia

„40 Folie Regnault“, Paris





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Belgien	4	Luxemburg	2
Dänemark	1	Niederlande	5
Deutschland	22	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	3	Schweden	2
Großbritannien	3	Schweiz	1
Irland	3	Spanien	3
Italien	2		

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

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

www.union-investment.de/realestate