Union Investment

UniInstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31.3.2023

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q				
ISIN: DE000A1J16Q1				
Kennzahlen zum		**31.3.2023**		**31.3.2022**
Fondsvermögen (netto)	EUR	976,7 Mio.	EUR	844,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)[1]	EUR	856,4 Mio.	EUR	801,4 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	832,5 Mio.	EUR	801,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	23,9 Mio.		—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		19		19
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		3[2]		—
Gebundene Mittel (gesamt)[3]	EUR	77,6 Mio.	EUR	61,2 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	182,4 Mio.	EUR	82,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		—		—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		98,7 %		98,1 %
Ausgabepreis	EUR	52,16	EUR	51,77
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	52,16	EUR	51,77
Renditekennzahlen[4]				
Bruttoertrag		5,1 %		4,9 %
Nettoertrag		3,9 %		4,0 %
Wertveränderungen		1,7 %		1,2 %
Liquidität		0,7 %		–0,6 %
Anlageerfolg[5]		3,1 %		3,2 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe[6]		3[2]		2
Verkäufe[6]		—		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	123,3 Mio.	EUR	0,7 Mio.
Gesamtkostenquote[7]		0,8 %		0,79 %
Ausschüttungsstichtag		15.6.2023		15.6.2022
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,09	EUR	1,20
Anlageerfolg je Anteil	EUR	1,59	EUR	1,63
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)[8]	EUR	0,6320	EUR	0,4800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)[8]	EUR	0,1580	EUR	0,1200

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.
[2] Davon zwei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilien halten.
[3] Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.
[4] Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2022 / 2023 siehe „Renditekennzahlen" ab Seite 14.
[5] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
[6] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe", Seite 27. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.
[7] 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.
[8] Einzelheiten ab Seite 55 unter „Steuerliche Hinweise".

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

Jahresbericht[1]

des UniInstitutional German Real Estate zum 31. März 2023

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung **4**

II Jahresbericht **8**

1 Tätigkeitsbericht 8

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte 8

1.2 Portfoliostrategie 9

1.3 Immobilienaktivitäten 10

1.4 Fondsvermögen (netto) 12

1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung 13

1.6 Renditekennzahlen 14

1.7 Portfoliostruktur Immobilien 15

1.8 Portfoliostruktur Liquidität 17

1.9 Risikobericht 18

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre 21

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung 22

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung 22

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis 25

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe 27

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht 27

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

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

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung 30

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen 33

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen 34

8 Anhang 36

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 52

III Sonstiges **55**

1 Steuerliche Hinweise 55

2 Organe und Abschlussprüfer 58

3 Investitionsstandorte 61

Titelfoto: Erlangen, Günther-Scharowsky-Straße 1, 3, Paul-Gossen-Straße 80, Siemenspromenade 11, „Siemens Campus Modul 2, Erlangen“

[1] Zeitraum 1.4.2022 – 31.3.2023

I Bericht der Geschäftsführung

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

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

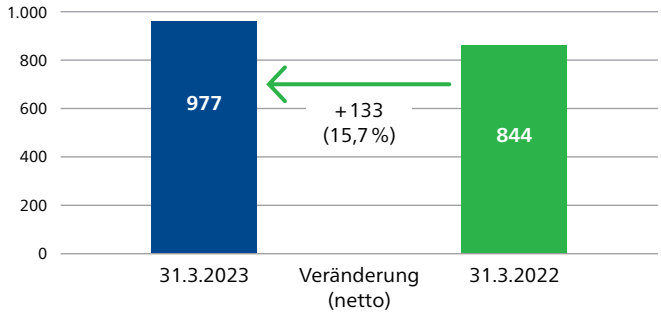
Zeitraum	Anlageerfolg
04/2022 - 03/2023	3,1
04/2021 - 03/2022	3,2

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

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	182,4
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	18,7

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	20
Anzahl Ländermärkte	1
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

**Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,**

der UniInstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2022 / 2023 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

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

Das Fondsvermögen ist im Berichtszeitraum gestiegen. Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 / 2023 weist das Portfolio mit insgesamt 20 Immobilien eine breite Diversifikation über Regionen innerhalb Deutschlands, Nutzungsarten, Branchen, Mieter sowie lange Mietvertragslaufzeiten auf.

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

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 keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine nennenswerten Ertragspositionen, die in Folge 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 die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Trotz der gestiegenen Zinsen ist 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.

Insbesondere Investoren, die mehr als 50 % Fremdkapital einsetzen, müssen aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folge ist eine spürbare Zurückhaltung an den Transaktionsmärkten. Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in der Preis-

findungsphase, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. 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 gestiegen. Für Bestandportfolios indes sind die Erträge trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge sowie steigender Marktmieten aktuell stabil.

Unsere Immobilienfonds zeigen sich auch in dieser Phase der Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment und setzen ihre solide Entwicklung fort. 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.

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

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Trotz des guten Jahresauftakts 2023 stehen die Kapitalmärkte zunächst noch vor einigen Herausforderungen. Insbesondere die Unklarheit darüber, wie sich die Wachstumsaussichten und der Inflationspfad entwickeln werden, macht es schwierig, die daraus abgeleitete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abzuschätzen.

Union Investment sieht trotz der jüngsten Turbulenzen die Finanzmarktstabilität gewahrt und auch keine generelle Gefährdung des Bankensektors. Das setzt aber voraus, dass die geld- und fiskalpolitischen Entscheidungsträger verantwortungsvoll und umsichtig handeln. Grundsätzlich weisen die fundamentalen Trends der letzten Wochen in die richtige

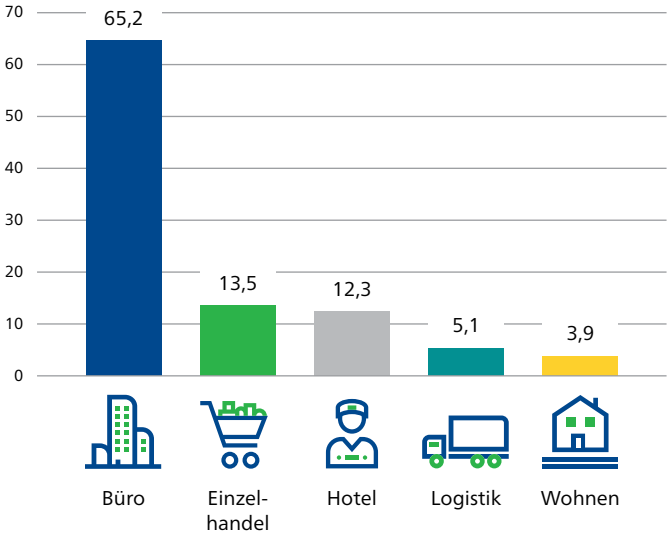
Transaktionen[1] nach Nutzungsarten

Ankäufe	Anzahl
Büro	1
Gesamtinvestition in Mio. EUR	**23,9**

Verkäufe
Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

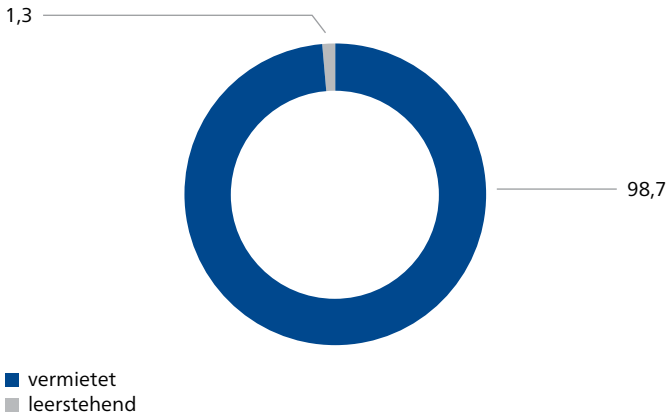
[1] Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten[1] (in %)



[1] Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Richtung. Die Zeit arbeitet also weiter für Risikoanlagen, auch wenn die Schwierigkeiten der US-Regionalbanken zusätzliche Unsicherheit über den Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft mit sich bringen. Auf beiden Seiten des Atlantiks haben sich die Wirtschaftsdaten stabilisiert.

Die Volkswirte von Union Investment haben ihre Prognose für das Kalenderjahr 2023 für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA in den vergangenen Wochen von 0,3 % auf 1,1 % angehoben. In der Euro-Zone wird weiter mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Winterhalbjahr gerechnet. Allerdings fällt das Minus geringer aus als bislang erwartet, da der Energieengpass ausgeblieben ist. Zudem entspannt sich die Angebotssituation weiter und auch vom Außenhandel kommen positive Impulse. Konkret wird für das Kalenderjahr 2023 ein schwacher Aufschwung im Euro-Raum mit einem BIP-Zuwachs von 0,4 % erwartet und erst Ende 2024 eine Rückkehr zum Trendwachstum gesehen.

Die Inflation bleibt zwar zunächst noch hartnäckig bestehen, die Inflationstreiber dürften aber im weiteren Jahresverlauf 2023 abebben und die Teuerung in einen nachhaltigen Abwärtstrend übergehen. Im Jahresmittel rechnet Union Investment in den USA mit einer Inflation um 4,0 %. Im Euro-Raum dürften die Verbraucherpreise im Jahresmittel um 6,0 % zulegen, im Verlauf aber auch einen klaren Trend nach unten ausbilden. Das robuste Wachstum und die hartnäckige Inflation halten den Handlungsdruck der Zentralbanken hoch. Die US-Notenbank Fed dürfte bis zur Jahresmitte 2023 in jeder Sitzung die Leitzinsen jeweils um weitere 0,25 % auf die Bandbreite von 5,25 % bis 5,5 % erhöhen. Parallel dürfte sie nach den jüngsten Entwicklungen ihren Fokus auf die Wahrung der Finanzmarktstabilität richten. Nach einer Pause im zweiten Halbjahr 2023 rechnen die Volkswirte von Union Investment mit ersten Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2024. Für die EZB wird eine weitere Leitzinsanhebung um 0,5 % im Mai 2023 prognostiziert, gefolgt von einem weiteren Schritt um 0,25 % im Juni. Damit läge der Einlagesatz bei 3,75 %. Wie bei der Fed kann dann zunächst mit einem unveränderten Leitzins bis in das Jahr 2024 und in dessen Verlauf mit ersten Zinssenkungen gerechnet werden.

In Anbetracht des prognostizierten Leitzinspfads dürften die Renditen sicherer Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit in den USA bei ca. 4,0 % bzw. in Deutschland bei 2,5 % für längere Zeit ein Plateau ausbilden. Die Renditen von Unternehmensanleihen mit guter Bonität befinden sich wieder auf attraktivem Niveau, auch wenn keine großen Rückgänge bei den Risikoaufschlägen mehr erwartet werden können. Global dürften die Unternehmensgewinne dieses Jahr etwas schrumpfen. Zudem dürfte dann zunehmend der insbesondere von den USA angestoßene langfristige Investitionsboom in den Fokus rücken. Insgesamt werden sich im Jahr 2023 Geduld und ein aktives Management auszahlen.

Nachhaltigkeit

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

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

Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment" (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren" (VI) in ihrem Handeln verankert.

Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

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

Hamburg, im Juni 2023

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

Als Folge des Ukraine-Krieges und der Nachwirkungen der Coronakrise kam es im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsraten. Die Notenbanken begannen daraufhin weltweit die Zinsen zu erhöhen, was sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilieninvestments auswirkte. Gleichzeitig verschaffte diese Marktkonstellation eigenkapitalstarken Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Auf fast allen Märkten waren im Jahresverlauf stabile oder steigende Mieten zu beobachten. Bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Mieten aufgrund der indexierten Mietverträge.

Deutsche Büromärkte
Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen im Jahr 2022 belebt. Insbesondere hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, rückten dabei in den Mieterfokus. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen aufgrund von Bürofertigstellungen leicht auf 5,8 %. Vor dem Hintergrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im Jahr 2022 an allen Standorten gestiegen. In Frankfurt / Main und insbesondere in Düsseldorf waren infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

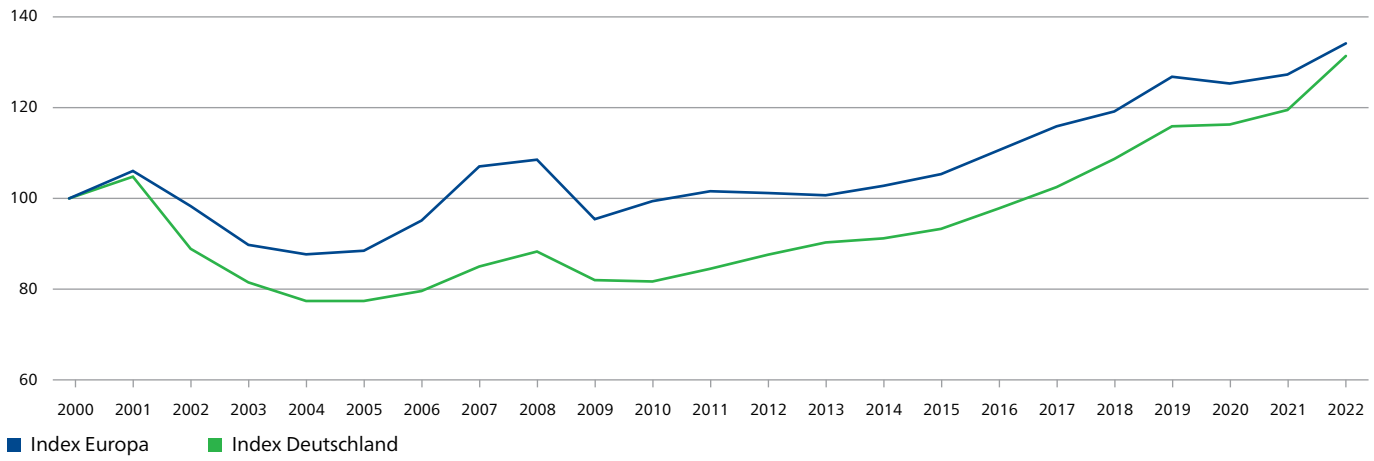
Deutsche Einzelhandelsmärkte
Die Kauflaune der Deutschen wurde durch die Coronakrise und den Ukraine-Krieg deutlich eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin, Frankfurt / Main und Stuttgart gaben daher im Jahresverlauf 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Deutsche Hotelmärkte
Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Übernachtungen auf den wichtigsten Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München flächendeckend. Dementsprechend zeigten auch alle wichtigen Hotelkennzahlen einen positiven Trend. Die Belegungsquoten und die erzielten Zimmerpreise stiegen an allen genannten Hotelstandorten gegenüber dem Vorjahr merklich. Im Ergebnis verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar.

Immobilien-Investitionsmarkt
In Deutschland wurden im Verlauf des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 39,2 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 34,6 %.

Ausblick
Auf den meisten Märkten ist der generelle Aufwärtstrend der Mieten weiterhin intakt. Daher werden die Spitzenmieten in den kommenden Quartalen weiter steigen. Auch die Bestandsmieten werden aufgrund der Indexierungen steigen. Der Anpassungsprozess bei den Kaufpreisen sollte in der zweiten Jahreshälfte 2023 weitgehend abgeschlossen sein, sodass sich auch die Immobilien-Investmentmärkte wieder stärker beleben dürften.

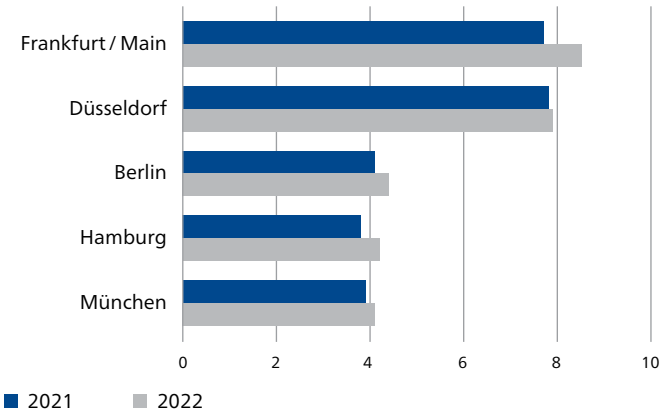
Spitzenmietpreisentwicklung[1] für Büroflächen



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

[1] Index-Basisjahr 2000.

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



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Geld- und Kapitalmarkt

Der Trend zu steigenden Renditen setzte sich zu Beginn des Berichtszeitraums sowohl in den USA als auch in Europa fort. Für Gegenwind sorgten vor allem die anhaltend hohen Inflationsraten und die entsprechende Reaktion der Notenbanken darauf. Lieferkettenprobleme und hohe Energiepreise aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine waren dabei wesentliche Preistreiber. In der Folge wurden die Leitzinsen angehoben und weitere Zinsschritte angekündigt. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank Fed könne zu restriktiv ausfallen und die Wirtschaft womöglich in eine Rezession treiben. Die Furcht vor einer Wachstumsabschwächung sorgte dann kurzzeitig für Rückenwind. Die Folge waren deutliche Renditerückgänge. Ab August 2022 wendete sich jedoch das Blatt wieder. In Europa verschärfte sich die Energiekrise und in den USA zeigte sich die Wirtschaft noch sehr robust. Es kam zu einem weiteren Inflationsanstieg von bis zu 10,0 % im Jahresvergleich. Die Notenbanken nahmen weitere Zinsschritte vor und kündigten zusätzliche Maßnahmen an.

Schwache Konjunkturdaten im dritten Quartal 2022 ließen zunächst die Hoffnung aufkommen, die Währungshüter könnten in Zukunft weniger restriktiv auftreten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die US-Teuerungsrate. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Teuerung weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende 2022 gerieten die Staatsanleihenmärkte insbesondere in Europa dann jedoch deutlich unter Druck. Nachdem Konjunkturdaten besser als erwartet ausfielen, stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 reagierten Anleger zunächst erleichtert auf den nachlassenden Inflationsdruck. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen abermals einige Konjunkturdaten besser als erwartet aus, so z. B. die Einkaufsmanager-Indizes. Auch die von einigen Marktteilnehmern erwarteten Kündigungswellen blieben aufgrund des parallel zunehmenden Fachkräftemangels bisher aus. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug sei. Die sich weiterhin als hartnäckig erweisende Kerninflation sprach für einen hohen unterliegenden Preisdruck. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. In den USA kletterten zweijährige Staatsanleihen zeitweise über die Marke von 5,0 %.

Kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank (SVB) in den USA für Aufsehen und Verunsicherung an den Märkten. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gerettet werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen. Parallel dazu revidierten viele Marktteilnehmer ihre Erwartungen an die Geldpolitik, denn die Insolvenz der SVB wurde auch durch den schnellen Zinsanstieg begünstigt. Anleger begannen daran zu zweifeln, dass die Währungshüter die Leitzinsen noch deutlich weiter anheben würden, da doch die Turbulenzen bereits für eine Straffung der Finanzierungsbedingungen gesorgt hatten.

US-Staatsanleihen verloren, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, im Berichtszeitraum 4,3 % an Wert. Die Verluste für Euro-Staatsanleihen belaufen sich auf 12,2 %, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index. Europäische Unternehmensanleihen litten zunächst unter den steigenden Risikoaufschlägen. Die höhere Risikobereitschaft zu Beginn des Jahres 2023 beflügelte dann aber lange Zeit die Assetklasse. Insgesamt bleibt jedoch ein Minus in Höhe von 7,7 %, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index.

1.2 Portfoliostrategie

Deutschland ist im europäischen Umfeld als Wirtschaftsstandort ein Stabilitätsanker mit niedriger Arbeitslosenquote und einer stabilen Volkswirtschaft. Diese positiven makroökonomischen Parameter spiegelten sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die

deutschen Bürovermietungsmärkte haben davon profitiert und eine stabile Entwicklung gezeigt.

Die Immobilien des UniInstitutional German Real Estate zeichnen sich durch eine zeitgemäße und marktgerechte Konzeption aus und befinden sich in guten bis sehr guten Lagen.

Grundlage der Anlagenphilosophie ist der Ausbau eines diversifizierten Portfolios innerhalb Deutschlands. Der Akquisitionsfokus wird dabei in Abhängigkeit der Attraktivität der jeweiligen Nutzungssegmente und Teilmärkte festgelegt.

Im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements liegt das besondere Augenmerk auf einer hohen Vermietungsquote, einer guten Mieterbonität und einem breiten Branchenmix. Darüber hinaus werden Wertschöpfungs- und Nachhaltigkeitspotenziale der Bestandsobjekte analysiert und umgesetzt. Diese Strategie hat sich auch wieder im abgeschlossenen Geschäftsjahr bewährt.

Union Investment ist davon überzeugt, die Positionierung des Fonds erfolgreich weiterzuführen und den Investoren eine attraktive Immobilienfondslösung bieten zu können.

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 27) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Es befinden sich aktuell keine Immobilienentwicklungen im Portfolio.

Ankäufe

Union Investment hat sich im Berichtszeitraum im Rahmen eines Club Deals das Modul 2 des Siemens Campus in Erlangen gesichert. Es ist weltweit einer der größten und modernsten Siemens-Standorte. Union Investment hat 60 % an der Objektgesellschaft erworben, die restlichen 40 % behält Siemens. Der Ankauf erfolgte für einen für vier institutionelle Anleger neu aufgelegten Fonds sowie für den UII EuropeanM und den UniInstitutional German Real Estate. Auf letzteren entfällt ein Anteil von 6,8 %.

Auf dem Grundstück des Moduls 2 hat Siemens Real Estate ein Empfangsgebäude, vier weitere Bürogebäude und drei Parkhäuser mit rund 2.200 Stellplätzen fertiggestellt. Das Besondere: sowohl das zentrale Empfangsgebäude als auch die vier neuen Bürogebäude sind in der Holzhybrid-Bauweise erstellt worden. Es ist eines der ersten Projekte dieser Größenordnung, das in Deutschland in Holzhybrid-Bauweise erstellt wurde. Im Vergleich zur herkömmlichen Betonbauweise werden dadurch bereits beim Bau bis zu 65 % CO_2 vermieden.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

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

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart[1]	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR[2]	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote
Aktuell befinden sich keine Immobilienentwicklungen im Portfolio.							

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

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart [1]	Beurkundungs-datum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

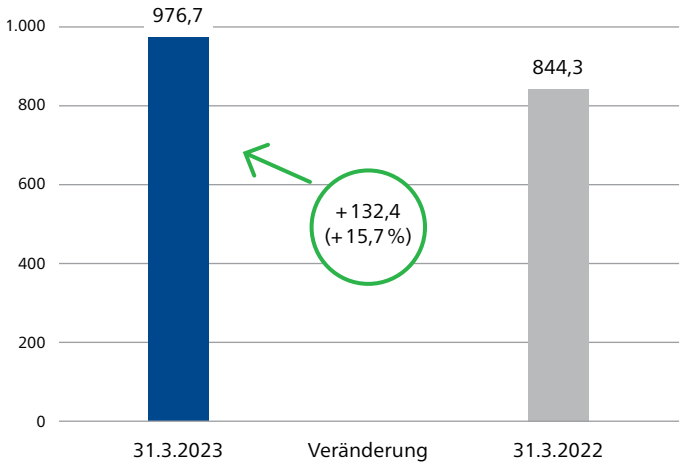
[1] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

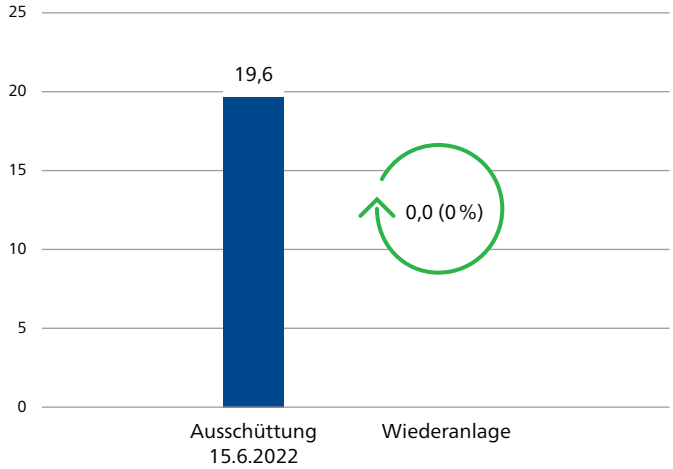
Objekt	Nutzfläche in m²
Nürnberg, „Meister Areal"	19.798
Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	13.530
Bremen, „Haus am Fluss" und „WQ1"	3.470
Darmstadt, „Space20"	3.465
Stuttgart, „Tübinger Carré"	3.379
Weitere Vermietungserfolge	5.657
Gesamt	**49.299**

1.4 Fondsvermögen (netto)

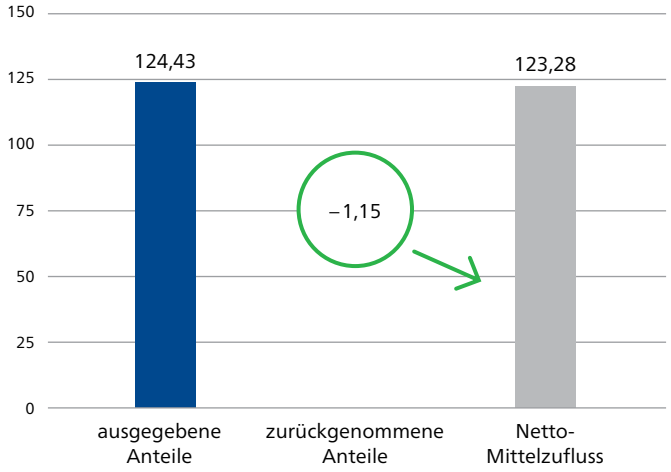
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



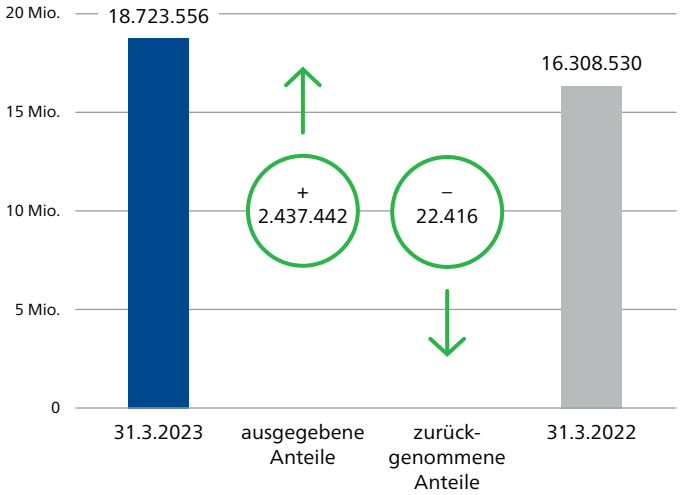
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



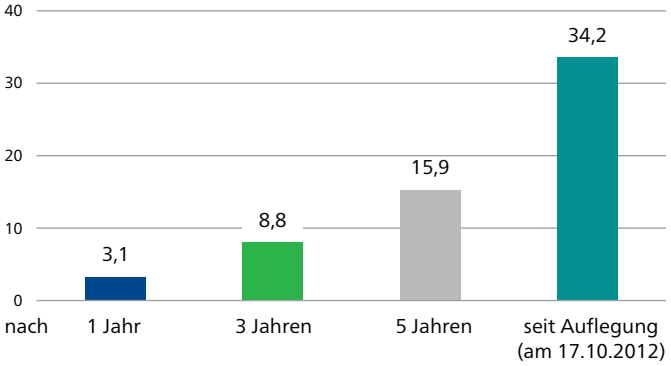
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

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

Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

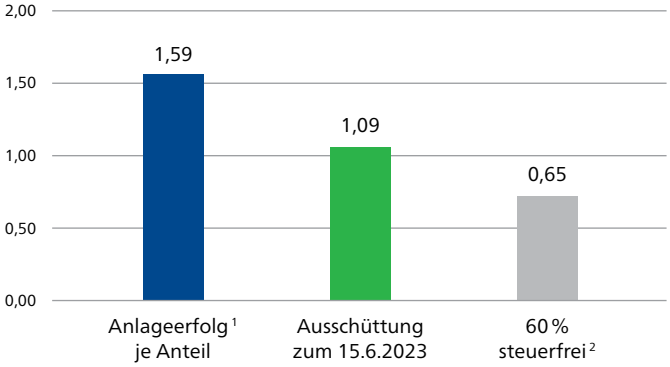
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	3,1
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	1,59
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,09
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	–
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,09
Tag der Zwischenausschüttung	–
Tag der Endausschüttung	15.6.2023

Wertentwicklung[1] (in %)



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

Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



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

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2023	2022	2021	2020
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,1	4,9	4,2	5,4
Bewirtschaftungsaufwand	–1,3	–0,8	–0,8	–0,6
Nettoertrag	3,9	4,0	3,4	4,8
Wertveränderungen	1,7	1,2	0,9	2,0
Ertragsteuern	–0,3	–0,2	–0,2	–0,4
Latente Steuern	–0,7	–0,5	–0,5	–0,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,5	4,5	3,7	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,5	4,5	3,7	5,6
Währungsänderung	—	—	—	—
Gesamtergebnis in Fondswährung	**4,5**	**4,5**	**3,7**	**5,6**
II. Liquidität	**0,7**	**–0,6**	**–0,5**	**–0,4**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	**3,9**	**4,0**	**3,0**	**4,5**
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	**3,1**	**3,2**	**2,2**	**3,7**

Erläuterungen zur Renditeberechnung

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

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR" (Seite unten) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2023. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt im Berichtszeitraum 5,1 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,9 %.

Die Immobiliengesamtrendite des UniInstitutional German Real Estate beträgt für den Berichtszeitraum 4,5 %.

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,7 %. Grund für diesen schwachen Renditewert sind Strafzinsen, die auf Bankguthaben erhoben wurden.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 3,1 % (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)[1]

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	763.821.793,94
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	10.718.317,47
Immobilien gesamt	**774.540.110,41**
Liquidität	143.883.675,49
Kreditvolumen	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	**918.423.786,90**

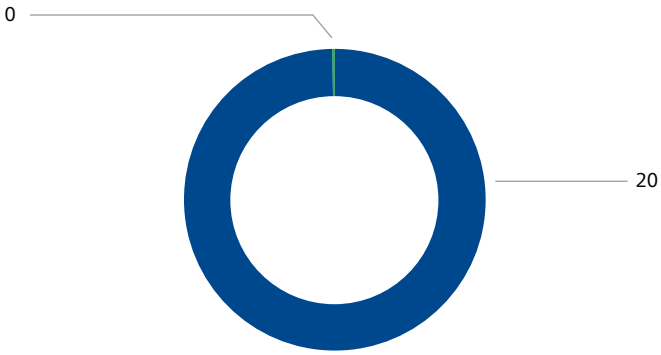
[1] Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	231.257
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	98,7

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



■ Anzahl fertige Immobilien
■ Anzahl Immobilien im Bau

Durchschnittswerte

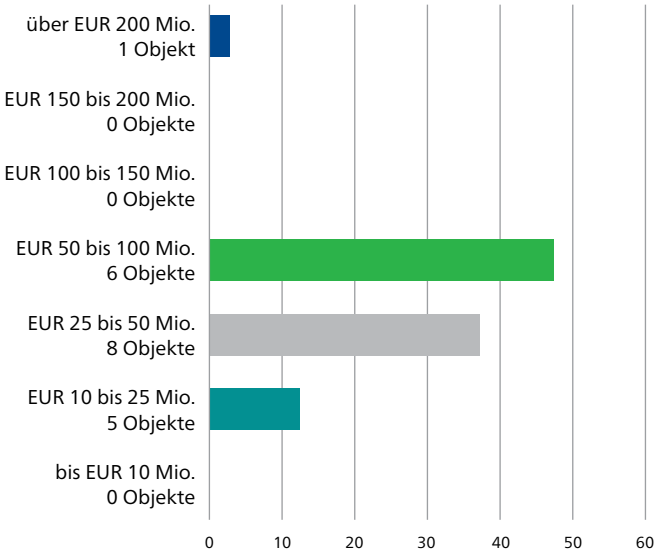
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR)[1]	42,8
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR)[1]	3.703

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

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

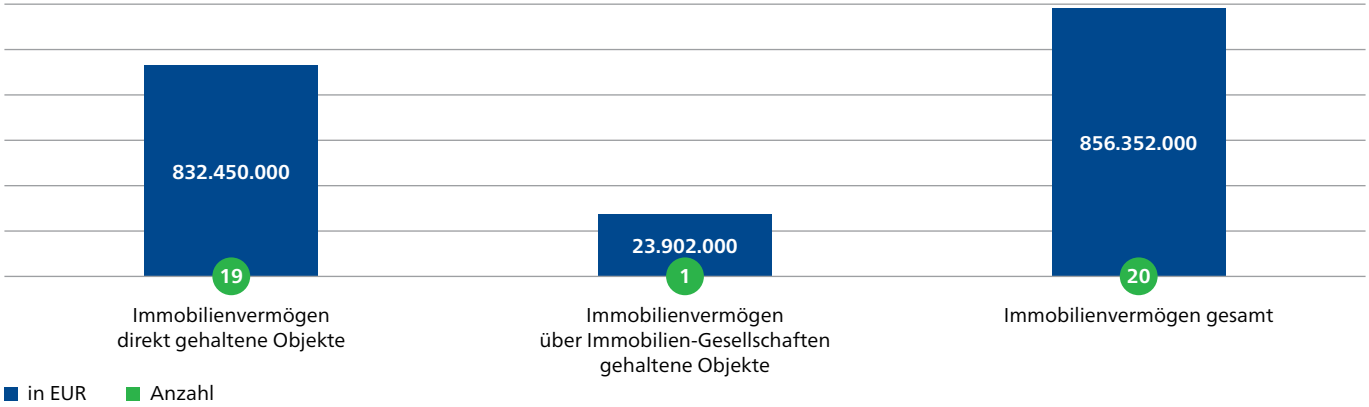
Nürnberg, „Meister Areal"
Die Gesamtfläche reduzierte sich durch die Herausnahme der Mietfläche eines Mieters um 1.384 m², da diese Fläche nicht neu vermietet wird.

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



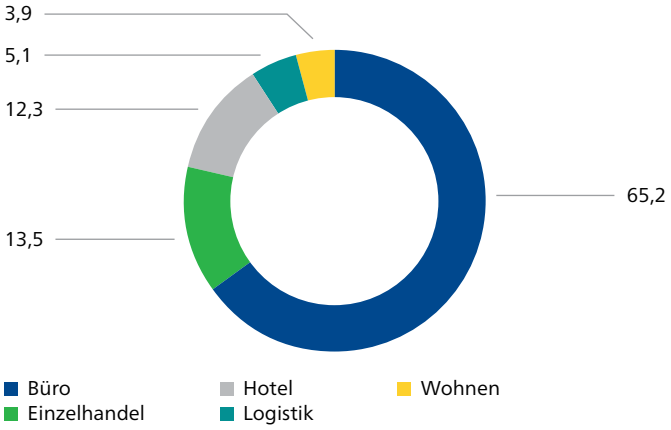
[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen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

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



■ in EUR ■ Anzahl

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung[1] (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	558,5 Mio.
Einzelhandel	115,9 Mio.
Hotel	105,5 Mio.
Logistik	43,7 Mio.
Wohnen	32,8 Mio.
Gesamt	**856,4 Mio.**

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

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte[1]

Region	Verkehrs-werte in Mio. EUR	Verkehrs-werte in %
Berlin	94,1	11,0
Hamburg	82,2	9,6
München	115,6	13,5
Rhein-Main	111,3	13,0
Rhein-Ruhr	155,3	18,1
Stuttgart	62,3	7,3
Sonstige deutsche Städte	235,6	27,5
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**856,4**	**100,0**

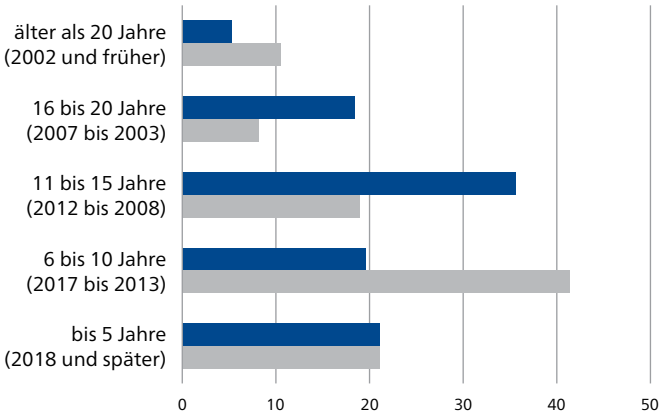
[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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

	Deutschland
Leerstandsquote	
Büro	1,9
Industrie (Lager, Hallen)[3]	1,7
Kfz	1,3
Handel / Gastronomie	0,6
Wohnen	0,0
Hotel	0,0
Andere	0,0
Vermietungsquote	**98,7**

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

	Deutschland
Büro	56,7
Handel / Gastronomie	15,1
Hotel	12,3
Industrie (Lager, Hallen)[2]	6,2
Kfz	4,5
Wohnen	3,6
Andere	1,6

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	801.350.000
Gutachterliche Bewertungsmieten	40.460.470
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	40.329.893
Sonstige positive Wertveränderungen	1.616.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–9.200.000
Sonstige negative Wertveränderungen	–17.997.851
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	31.129.893
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–16.381.851

Restlaufzeit der Mietverträge[1] (in %)

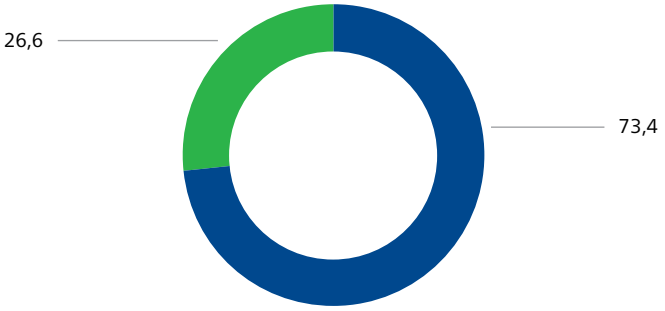
	Deutschland
unbefristet	0,0
2023	6,3
2024	9,8
2025	8,9
2026	7,6
2027	6,0
2028	6,2
2029	5,4
2030	5,1
2031	5,7
2032	11,8
2033+	27,2

[1] Jahresnettomietertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2022 bis 31.3.2023 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 182,4 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 18,7 %
Fondsvermögen (netto): EUR 976,7 Mio.

■ Bankguthaben
■ Termingelder

	Mio. EUR	Performance[1]	ø-Zins
Bankguthaben	133,9	—	0,33 %
Termingelder	48,5	—	2,79 %

[1] Performance seit 1.4.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.9 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im UniInstitutional German Real Estate geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Der UniInstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen

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

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

Nachrichtliche Sonderinformation

Gefahren für die wirtschaftliche Entwicklung resultieren vor allem aus den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung (Rezessionsgefahr), dem aktuellen Inflationsniveau sowie der Energiekrise. Auswirkungen aus dem Corona-Infektionsgeschehen sind zwischenzeitlich zu vernachlässigen. Risiken aus schwindender Kaufkraft und anziehenden Zinsen sowie gestiegenen Energiepreisen bestimmen das Marktumfeld.

Krisensituationen

Der kriegerische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen ist weiterhin ein bestimmendes Thema. Weiterhin werden derzeit jedoch keine unmittelbaren nachteiligen Effekte für die Immobilienfonds erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell gehen wir weiter davon aus, 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. Es ist davon auszugehen, dass sich der fortsetzende Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise weiter auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten auswirken wird. 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 sich die Immobilienfonds auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der stark anziehenden Zinsen und die aktuell daraus zu beobachtenden Effekte auf die Finanzbranche nur schwer abschätzbar.

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.

Ein Einfluss der oben dargestellten Krisensituationen auf Zinsänderungs- und Währungsrisiken sieht Union Investment als gegeben. Einerseits belastet das anziehende Zinsumfeld die Finanzierungsseite des Sondervermögens, andererseits ist gegenläufig der zu erwartende Wegfall von Negativzinsen auf der Anlageseite zu betrachten. Die Situation im Bankenumfeld wird nach der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS genau beobachtet. 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 inzwischen zu vernachlässigen.

Der operative Betrieb der Union Investment Gruppe und damit auch der Union Investment Real Estate GmbH läuft stabil. Im Rahmen des Krieges befürchtete Cyberangriffe auf Unternehmen der Union Investment Gruppe konnten nicht festgestellt werden, die Situation wird eng beobachtet.

Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern und relevanten Marktteilnehmern. Derzeit stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation.

Das weltweite Gesamtinvestmentvolumen ist aufgrund des veränderten Marktumfeldes, insbesondere der Zinslandschaft, sehr verhalten. Der Grund hierfür liegt vor allem im Fehlen von (Fremd-)Kapital im Markt sowie in unterschiedlichen Rendite-Erwartungen der Marktteilnehmer. Der Vermietungsmarkt zeigt sich bisher robust. Der Mietmarkt ist von Mietvertragsverlängerungen geprägt, Neuvermietungen sind derzeit weniger zu finden. Vor dem Hintergrund einer stark eingeschränkten Bautätigkeit ist in einigen Nutzungsarten ein relevantes Mietpreiswachstum zu erkennen. Dieses wird auch getrieben durch inflationsbedingt hohe indexbasierte Mietanpassungen. Das allgemeine Marktgeschehen ist derzeit mehr denn je differenziert zu betrachten.

Büroimmobilien im Top-Immobilien-Segment zeigen stabile bis leicht positive Wertentwicklungen auf, wobei positive Impulse vor allem aus Index-Mieterhöhungen zu verzeichnen sind.

Das **Hotel-Segment** konnte starke Aufholeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

Im **Logistik-Bereich** hat sich der Investmentmarkt nach einer Zeit der hohen Investmentvolumina marktbedingt beruhigt, Renditen in diesem Bereich entwickeln sich steigend. Positiv wirkt sich hier ein anhaltend starkes Marktmiet-Wachstum aus, sodass in diesem Segment stabile Wertentwicklungen zu verzeichnen waren.

Der Investmentmarkt im **Einzelhandels-Segment** ist weiterhin schwach ausgeprägt. Transaktionen von Shopping-Centern konnten nur in wenigen Fällen verzeichnet werden. Der Mietmarkt im Einzelhandel ist auch nach der Corona-Pandemie und einer kurzen Erholungsphase verhalten zu nennen. Belastend für die Mieter wirkt hier insbesondere das inflationsbedingte Ansteigen der Bewirtschaftungskosten, vor allem der Energiekosten. Die Verkehrswertveränderungen zeigen sich stabil bei Trophy-Immobilien, zum Teil wurden aber negative Verkehrswertänderungen im Einzelhandel festgestellt.

Der **Top-Wohnungssektor** stellt sich vor dem Hintergrund eines aktuell schwachen Transaktionsvolumens sowie einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit weiterhin resilient dar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist steigend, was entsprechend eine positive Mietpreisentwicklung erwarten lässt. Eine Korrektur des Rendite- bzw. Preisniveaus aufgrund der geänderten Zinslandschaft hat sich derzeit noch nicht eindeutig herausgebildet.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit den damit einhergehenden negativen makroökonomischen Verwerfungen sowie die Entwicklung der Zinslandschaft und des Inflationsgeschehens weltweit bleiben abzuwarten.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im Mehrjahresvergleich

	31.3.2023 Mio. EUR	31.3.2022 Mio. EUR	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	832,5	801,4	628,4	583,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]	24,5	—	—	—
Liquiditätsanlagen	182,4	82,9	165,6	120,9
Sonstige Vermögensgegenstände	24,0	25,6	82,3	19,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	86,7	65,6	38,4	31,3
Fondsvermögen (netto)	**976,7**	**844,3**	**837,9**	**692,5**
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	18,7	16,3	16,3	13,4

[1] Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Immobilien** (s. Seite 25 – 26)				
	1. Mietwohngrundstücke		32.800.000,00		
	2. Geschäftsgrundstücke		799.650.000,00		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke		—		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		—		
	5. Unbebaute Grundstücke		—		
	Zwischensumme			**832.450.000,00**	**85,24**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (s. Seite 26)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
	2. Minderheitsbeteiligungen		24.535.820,54		
	Zwischensumme			**24.535.820,54**	**2,51**
III.	**Liquiditätsanlagen** (s. Seite 17, 27)				
	1. Bankguthaben		182.418.161,24		
	2. Investmentanteile		—		
	Zwischensumme			**182.418.161,24**	**18,68**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 28)				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.829.265,80		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
	3. Zinsansprüche		256.041,94		
	4. Anschaffungsnebenkosten		13.021.609,42		
	• bei Immobilien	12.619.541,20			
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	402.068,22			
	5. Andere		1.869.214,24		
	Zwischensumme			**23.976.131,40**	**2,45**
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.				**1.063.380.113,18**	**108,88**

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Verbindlichkeiten aus** (s. Seite 28)				
	1. Krediten		—		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–1.857.669,30		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–11.161.457,81		
	4. anderen Gründen		–262.315,86		
	Zwischensumme			**–13.281.442,97**	**–1,36**
II.	**Rückstellungen** (s. Seite 28)			–73.444.877,08	
	Zwischensumme			**–73.444.877,08**	**–7,52**
Summe Schulden I.–II.				**–86.726.320,05**	**–8,88**
C	**Fondsvermögen (netto)**			**976.653.793,13**	**100,00**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum. Hierin sind die Wertfortschreibungen sowie die Fertigstellungen von Baumaßnahmen im Verlauf des Berichtszeitraums enthalten.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ wird erstmalig im Jahresbericht ausgewiesen, aufgrund des Kaufes bzw. der Gründung von Immobilien-Gesellschaften vor allem der „Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“.

Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Nähere Angaben zum erfolgten Ankauf können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 27 bzw. Seite 25 ff.

Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 53,8 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen und fällig werdende Verbindlichkeiten, EUR 48,8 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität sowie EUR 22,5 Mio. für die Ausschüttung vorgesehen, siehe auch unter 1.9 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind leicht gesunken. Dies lag im Wesentlichen an der Reduzierung von Forderungen gegenüber Mietern.

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [2 3]	Nutzfläche in m² gesamt	Nutzfläche in m² davon Gewerbe	Nutzfläche in m² davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Ausstattung Aufzug	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR [4]	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [5]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [5 6 7]	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in Mio. EUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in % des Kaufpreises	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Gebühren und Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: zur Abschreibung verbleibend in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [5 6]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [5 6]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [6]: Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren: Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]: Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]: Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto): in EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto): in %	Fußnote (I – IV)	Lfd. Nr.
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14, 15	G		B (98), I	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■							—	0,0	—	1,67	8,27	1.103	565	—	—	—	—	—	— —	47,0 47,0	46.200 45.000	45.600	45.600.000,00	4,67	I	1
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	G		B (88), W, K	3/2015	2011	1.609	6.208	5.213	995	■	■							—	0,6	—	2,15	7,95	1.708	438	—	—	—	—	—	— —	58,0 58,0	49.600 47.400	48.500	48.500.000,00	4,97	I	2
3	33611 Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	G		H/G (99), A	9/2018	2017/ 2018	16.765	5.022	5.022	—	■								—	0,0	7,4	1,99	12,55	1.137	858	—	—	—	852	857	852 852	45,5 45,5	16.600 16.200	16.400	16.400.000,00	1,68		3
4	53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	G		B (89), K, I	3/2019	2021	7.254	13.599	13.599	—	■	■						■	—	0,0	—	7,92	10,21	6.028	1.891	792	6.381	5	—	—	— —	68,5 68,5	90.600 94.000	92.300	92.300.000,00	9,45	II	4
5	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	G		B (77), H/G, I, K, A	10/2016	2009/ 2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■						■	—	4,0	5,5	2,10	6,69	1.628	472	—	—	—	1.508	1.836	1.733 1.766	59,0 59,0	34.500 34.500	34.500	34.500.000,00	3,53		5
6	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	G		B (87), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■						■	—	4,2	4,1	1,07	5,72	733	335	—	—	—	1.102	1.270	1.182 1.313	59,0 59,0	21.900 22.100	22.000	22.000.000,00	2,25	I	6
7	40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	W		W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378		■							—	0,1	0,3	2,16	32,44	1.775	385	—	—	—	1.282	1.212	1.305 1.305	68,0 68,0	33.400 32.200	32.800	32.800.000,00	3,36		7
8	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	G		H/G (64), B, I, A	4/2014	1953/ 2013–2014	1.923	6.994	6.994	—	■	■						■	—	0,7	3,4	2,96	7,94	1.966	994	—	—	—	1.512	1.807	1.664 1.749	57,0 57,0	29.800 30.600	30.200	30.200.000,00	3,09	I	8
9	60329 Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	G		B (86), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■						■	—	1,0	—	2,30	5,09	1.720	577	—	—	—	—	—	— —	43,0 43,0	68.500 72.200	70.350	70.350.000,00	7,20	I	9
10	20459 Hamburg, Herrengraben 30–31, „Fleethaus am Herrengraben“	G		B (99), I	6/2016	1993/ 2015–2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■							—	19,8	3,5	2,34	7,50	1.511	828	—	—	—	1.175	1.164	1.523 1.486	52,5 52,5	33.800 33.900	33.850	33.850.000,00	3,47	I	10
11	20457 Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	G		H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■							—	0,0	—	3,84	8,49	2.141	1.696	—	—	—	—	—	— —	56,0 56,0	48.400 48.300	48.350	48.350.000,00	4,95		11
12	30159 Hannover, Aegidientorplatz 2a, „Haus am Aegi“	G		B (89), K, I, A	5/2021	2015	2.359	11.545	11.545	—	■	■						■	—	0,0	6,2	4,52	6,15	3.596	928	452	3.623	7	2.471	2.608	2.343 2.365	62,0 62,0	67.700 65.900	66.800	66.800.000,00	6,84		12
13	30559 Hannover, Hägenstraße 1	G		I (75), B, K	12/2016	1974/ 2015/ 2017	53.744	28.349	28.349	—		■						■	—	0,0	5,5	2,12	10,06	1.139	985	—	—	—	1.623	1.692	1.515 1.605	41,8 41,0	24.300 25.200	24.750	24.750.000,00	2,54		13
14	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	G		H (74), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■							—	0,0	—	2,41	5,05	1.695	719	—	—	—	—	—	— —	50,0 50,0	56.700 57.600	57.150	57.150.000,00	5,85	I	14
15	80636 München, Arnulfstraße 37 – 39, „Terrano“	G		B (93), I, K	4/2021	2009	1.517	6.880	6.880	—	■	■							—	0,9	1,9	3,25	5,03	2.426	840	327	2.614	8	1.977	1.948	1.987 1.988	56,0 56,0	58.400 58.400	58.400	58.400.000,00	5,98		15

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [1]	Art der Nutzung [2]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [3]	Nutzfläche in m² gesamt	Nutzfläche in m² davon Gewerbe	Nutzfläche in m² davon Wohnfläche	Ausstattung Klimaanlage	Ausstattung Aufzug	Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR [4]	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [5]	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren [5 6 7]	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in Mio. EUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: gesamt in % des Kaufpreises	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Gebühren und Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: davon Sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: zur Abschreibung verbleibend in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt: voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR [5 6]	Prognostizierte Mieterträge in TEUR [5 6]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [6]: Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungsdauer in Jahren: Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]: Gutachter 1 / Gutachter 2	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]: Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen (netto): in EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto): in %	Fußnote (I – IV)	Lfd. Nr.
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
16	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal"	G		H/G (85), A, K	4/2014	1962/ 1977/ 1984– 1986/ 1997	98.128	24.408	24.408	–	■	■							–	0,0	–	2,76	7,19	1.593	1.165	–	–	–	–	–	– –	39,5 29,0	45.300 43.700	44.500	44.500.000,00	4,56	I	16
17	49074 Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg"	G		H/G	9/2015	1950/ 1991/ 2014– 2015	1.711	9.201	9.201	–	■	■							–	0,0	–	2,08	7,63	1.478	603	–	–	–	–	–	– –	42,0 42,0	24.900 24.600	24.750	24.750.000,00	2,53	I	17
18	63110 Rodgau, Behringstraße 1, „Agotrans Rodgau"	G		I (83), B	3/2016	2014	28.117	14.871	14.871	–									–	0,0	–	0,83	7,49	518	309	–	–	–	–	–	– –	41,0 41,0	18.900 19.000	18.950	18.950.000,00	1,94	I	18
19	70178 Stuttgart, Christophstraße 3, 7 – 11, Tübinger Straße 5 – 11, „Tübinger Carré"	G		B (44), H/G (37), K, A, I	3/2015	1994/ 2014	5.602	16.838	16.838	–	■	■							–	0,0	5,4	3,94	6,99	2.949	989	–	–	–	3.386	3.508	3.366 3.460	52,0 41,0	62.400 62.200	62.300	62.300.000,00	6,38	I	19
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																			**832.450.000,00**	**85,24**		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																							
Deutschland																																							
20	„Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG", Grünwald	MiB			9/2022										6,80	223.009.920,24			–			390,00	0,02	1	389	13	377	10							24.525.361,65	2,51		20
	91052 Erlangen, Günther-Scharowsky-Straße 1, 3, Paul-Gossen-Straße 80, Siemenspromenade 11, „Siemens Campus Modul 2, Erlangen"	G		B (89), K	9/2022	2022	74.280	77.573	77.573	–	■	■							–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	– –	59,5 59,5	351.000 352.000	351.060				
21	„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG", Hamburg	MiB			9/2022										35,00	2.113,51			–			–	–	–	26	1	25	10							1.051,94	0,00	III, IV	21
22	„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH", Hamburg	MiB			8/2022										35,00	26.274,54			–			–	–	–	–	–	–	–							9.406,95	0,00	III	22
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																																			**24.535.820,54**	**2,51**		
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																																			**856.985.820,54**	**87,75**		

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 Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.
II Nach Fertigstellung des Gebäudes, der Endabnahme und der Übergabe an die Mieter sowie der damit verbundenen Auszahlung der letzten Kaufpreisrate erfolgte am 10.9.2022 der wirtschaftliche Übergang des Objektes (Closing II). Da der Mieter das Objekt schon früher bezogen hatte und auch die technische Abnahme bereits im Februar 2022 erfolgt ist, wurde die Umstellung von Projekt zu Objekt schon im letzten Jahresbericht vorgenommen.
III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
IV Indirekte Beteiligung über „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH", Hamburg (0,2 %) (siehe Lfd. Nr. 22).

Art des Grundstückes:
G = Geschäftsgrundstück
W = Mietwohngrundstück
MiB = Minderheitsbeteiligung

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

3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart [2]	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungs-datum	Nutzfläche gesamt (in m²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [3]	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I–II)
Ankäufe / Gründungen							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung							
20	„Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“, Grünwald Erlangen, „Siemens Campus Modul 2, Erlangen“	— Büro	9/2022 9/2022	— 77.573	— 351,1	6,80	
21	„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg	—	9/2022	—	—	35,00	I, II
22	„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	8/2022	—	—	35,00	I
Verkäufe / Auflösungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe / Auflösungen statt.							

[1] Sämtliche Objekte / Beteiligungen wurden von Unternehmen / Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe / Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.
[2] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.
[3] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100 % und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

I Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
II Indirekte Beteiligung über „Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,2 %) (siehe Lfd. Nr. 22).

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	**Anteil am Fondsvermögen (netto)**	
	in EUR	**in %**
Immobilienvermögen gesamt	**856.985.820,54**	**87,75**

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2023)	**Anteil am Fondsvermögen (netto) in %**
Bankguthaben	182.418.161,24	18,68
Zwischensumme	**182.418.161,24**	**18,68**

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.829.265,80	0,90
davon Betriebskostenvorlagen	8.224.285,57		
davon Mietforderungen	594.440,37		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		256.041,94	0,03
4. Anschaffungsnebenkosten		13.021.609,42	1,33
• bei Immobilien	12.619.541,20		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	402.068,22		
5. Andere		1.869.214,24	0,19
davon Ankaufsvorlaufkosten	—		
davon Forderungen aus inländischer Körperschaftsteuer	1.338.964,90		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		—	—
davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–1.857.669,30	–0,19
3. Grundstücksbewirtschaftung		–11.161.457,81	–1,14
davon Vorauszahlungen der Mieten	–7.597.640,82		
davon aus Barkautionen	–1.984.703,16		
4. anderen Gründen		–262.315,86	–0,03
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	–262.119,81		
davon gegenüber Versicherungen	—		
davon gegenüber der KVG	—		
davon aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
III. Rückstellungen		–73.444.877,08	–7,52
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen	–47.692.690,36		
davon für Instandhaltungen	–5.013.061,92		
Zwischensumme		**–62.750.188,65**	**–6,43**
Fondsvermögen (netto)		**976.653.793,13**	**100,00**
Anteilwert (EUR)			52,16
Umlaufende Anteile (Stück)			18.723.557

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2022 bis 31.3.2023

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Dividenden inländischer Aussteller		—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)		—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.113.817,27	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		—	
7. Erträge aus Investmentanteilen		—	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften		—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer		—	
10. Sonstige Erträge		715.180,09	
11. Erträge aus Immobilien		38.659.983,72	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		—	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		—	
Summe der Erträge			**40.488.981,08**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		−9.802.155,45	
a) Betriebskosten	−623.018,54		
b) Instandhaltungskosten	−7.793.919,84		
c) Kosten der Immobilienverwaltung	−781.346,34		
d) Sonstige Kosten	−603.870,73		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		—	
3. Inländische Steuern		−2.201.929,20	
4. Ausländische Steuern		−36,32	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		—	
6. Verwaltungsvergütung		−6.935.995,27	
7. Verwahrstellenvergütung		—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		—	
9. Sonstige Aufwendungen		−799.534,76	
davon Kosten externe Bewerter	−408.154,07		
Summe der Aufwendungen			**−19.739.651,00**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**20.749.330,08**

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		**—**	
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		**—**	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**—**
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			**1.199.042,43**
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**21.948.372,51**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		31.565.433,71	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		–22.102.673,38	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**9.462.760,33**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			**31.411.132,84**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Erträge aus Immobilien“ stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,2 Mio. auf EUR 38,7 Mio. Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ betrugen EUR 1,1 Mio. Die „Sonstigen Erträge“ betrugen im Berichtszeitraum EUR 0,7 Mio. und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 9,8 Mio. beinhalten u. a. Aufwendungen für die „Instandhaltungskosten“ von EUR 7,8 Mio. Die „Betriebskosten“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 0,6 Mio. Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 0,6 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um EUR 0,2 Mio. für Maklerkosten sowie EUR 0,2 Mio. für Beratungskosten.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,8 Mio. Die Gesamtkosten vor der Kostenerstattung durch Mieter betragen EUR 1,3 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 5,5 Mio. blieb mit 0,6 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum erheblich unter dem nach den Vertragsbedingungen möglichen Entnahmesatz von 1,0 %. Weiterhin wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 1,4 Mio. belastet.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,8 Mio. handelt es sich um Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,4 Mio und um negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 7,3 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,80 %.

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

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 1,2 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

		insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**22.565.789,80**	**1,20**
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	617.417,29	0,03
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	21.948.372,51	1,17
	3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**–2.157.112,83**	**–0,11**
	1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	–2.113.012,53	–0,11
	2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
	3. Vortrag auf neue Rechnung	–44.100,30	0,00
Gesamtausschüttung am 15.6.2023		**20.408.676,97**	**1,09**

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2022 bis 31.3.2023

		EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres			844.315.904,99
1.	Ausschüttung für das Vorjahr [1]		– 19.570.236,56
	Steuerabschlag für das Vorjahr		—
2.	Zwischenausschüttung		—
3.	Mittelzufluss (netto) [2]		123.280.707,59
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	124.431.396,25	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 1.150.688,66	
4.	Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich [3]		– 1.199.042,43
	• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	– 1.199.042,43	
	• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	—	
4. a)	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten [4]		– 1.584.673,30
	• davon bei Immobilien	– 1.570.806,92	
	• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	– 13.866,38	
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres [5]		31.411.132,84
	• davon nicht realisierte Gewinne [6]	31.565.433,71	
	• davon nicht realisierte Verluste [7]	– 22.102.673,38	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres			**976.653.793,13**

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 Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung für das Sondervermögen“).

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

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

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

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

[6] Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

[7] Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Hamburg, im Juni 2023

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
Keine Vertragspartner für Derivate-Geschäfte vorhanden.

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

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

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	52,16
Umlaufende Anteile (Stück)	18.723.557

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.

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote [1]	0,80 %
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	0,03 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	1.386.755,86
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	31,10 %
• davon für die Verwahrstelle	18,18 %
• davon für Dritte	50,72 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen [2]	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	599.153,67

[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		48,5
• davon feste Vergütung		35,9
• davon variable Vergütung		12,6
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	406	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,6
• davon an Führungskräfte		3,6
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	8	
Anzahl Mitarbeiter	—	

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

In der Union Investment Real Estate GmbH kommen Vergütungssysteme zur Anwendung, welche sich folgendermaßen untergliedern:
1) OT[1]-Vergütungssystem
2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Zu 1) OT-Vergütungssystem

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

Zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

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

Zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

[1] Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsystem.

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

Am 2.8.2021 ist das sogenannte Fondsstandortgesetz in Kraft getreten. Hierdurch wurden insbesondere Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) geändert, die sich auf die Allgemeinen Anlagebedingungen (AABen) sowie die Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Sondervermögens zum 1.11.2022 ausgewirkt haben.

Folgende wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen wurden vorgenommen:

Für Änderungen der Anlagebedingungen im Hinblick auf Kosten und in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie für Änderungen der Anlagegrundsätze gelten neue Bekanntmachungspflichten bzw. Modalitäten. Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze ist es nicht mehr erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobiliensondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten. Über Änderungen der Kosten und der wesentlichen Anlegerrechte, die anlegerbenachteiligend sind, sowie über Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren. Die Bekanntmachungsfrist im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze wurde von bislang drei Monate auf vier Wochen verkürzt.

Erleichterte Bedingungen gelten für die Gewährung von Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des jeweiligen Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist.

Die in § 6 Absatz 4 der AABen geregelten Emittentengrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente derselben Emittenten wurden angepasst. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten werden auch dann im Rahmen der in § 6 Absatz 4 Satz 1 der AABen genannten Grenzen berücksichtigt, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

Bei einer Verschmelzung von Immobiliensondervermögen ist es nicht mehr zwingend erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobiliensondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten.

Im Falle der Übertragung des Immobiliensondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht keine Pflicht mehr, die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers hierüber zu informieren.

Des Weiteren entfällt die Pflicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Anleger über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB • Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB • Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimite (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB • Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverages nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	200,00 % 95,17 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes • Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00 % 95,17 %

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

Name des Produkts: UniInstitutional German Real Estate **Unternehmenskennung (LEI-Code):** 529900U9IV7UI0AEXF87

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

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikations-system, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätig-keiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätig-keiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomie-konform sein oder nicht.

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ Ja	☒ Nein
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt:__%	☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 11,33% an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt:__%	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO_2-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m^2. Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung bemisst sich unter anderem daran, ob und inwieweit Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die Gesellschaft verfolgte für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung

ökologischer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO_2-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 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green"-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.

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

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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Erreichung der ökologischen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:
Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Sondervermögens ist:

SI-Check
Mit dem von der Gesellschaft entwickelten sogenannten Sustainable Investment-Check (SI-Check) wurden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen Merkmale einer Immobilie wurden anhand des SI-Checks überprüft und analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen im Betrieb und Standort. Mit diesem Instrument wurden sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.
Insgesamt wurden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation" wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik" wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen" wurden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort" fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie" bestimmt. „Standort" war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb" analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

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

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

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

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

Berichtszeitraum / Nachhaltigkeitsindikator	01.04.2022 bis 31.03.2023
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

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 von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

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

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

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

CO_2-Emissionen

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO_2-Emissionsdaten. CO_2-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und

gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 2°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 2°C leistet oder nicht. Dies bedeutet beispielsweise, dass Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2030 nicht mehr als 67,3 kg CO_2 pro m² und Jahr emittieren dürfen (CRREM 2°C-Klimapfad; Stand 2022). Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO_2-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO_2-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2°C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. In Abhängigkeit von Marktentwicklungen und/oder Performance des Fonds konnte gegebenenfalls ein Veräußerungsprozess einer Immobilie angestoßen werden.

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO_2-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschossfläche in Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchen Portfolios für die Berechnung herangezogen. Selbst gestecktes Ziel von Union Investment ist es, ein großes und repräsentatives Teilportfolio von mindestens 75 Prozent des Gesamtportfolios (bezogen auf die Fläche) zu erfassen. Die Verbrauchsdaten der untersuchten Objekte wurden anschließend auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

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

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO_2-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich ein zeitlicher Verzug von ca. einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 berichtet, die Daten aus 2022 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum / Nachhaltigkeitsindikator	01.04.2022 bis 31.03.2023
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,69
Durchschnittliche CO_2-Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m²/Jahr	42,01

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

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

Die Gesellschaft strebte mit dem Fonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Fonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Fonds befinden, prüfte und dokumentierte die Gesellschaft, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die Gesellschaft auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die Gesellschaft der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, prüfte die Gesellschaft, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten, die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen.

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

Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

Klima- und andere umweltbezogene Indikatoren wie etwa der Energieverbrauch eines Gebäudes.

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

Die Taxonomie-konformen Investitionen dienten nicht einer Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen (z.B. Tankstellen).

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Anlagestrategie des Fonds wurden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale getätigt wurden, berücksichtigt.

Seit dem 01.07.2022 wurden im Rahmen der Anlagestrategie 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, Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte seit 01.07.2022 insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung 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 vorangetrieben. 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 1 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 7 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2022 bis 31.03.2023

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	Immobilie	10,51	Deutschland
Frankfurt/Main, Karlstraße 4-6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	Immobilie	8,20	Deutschland
Hannover, "Haus am Aegi"	Immobilie	8,06	Deutschland
Stuttgart, "Tübinger Carré"	Immobilie	7,25	Deutschland
München, "Terrano"	Immobilie	7,19	Deutschland
München, "Holiday Inn München Westpark"	Immobilie	6,67	Deutschland
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Immobilie	5,71	Deutschland
Berlin, Charlottenstraße 14,15	Immobilie	5,43	Deutschland
Berlin, "Pergamon Palais"	Immobilie	5,34	Deutschland
Nürnberg, "FMZ Meisterareal"	Immobilie	5,13	Deutschland
Bremen, "WQ1_Haus am Fluss"	Immobilie	4,03	Deutschland
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Immobilie	3,95	Deutschland
Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	Immobilie	3,81	Deutschland
Essen, Kettwiger Straße 2-10, “Kettwiger Tor“	Immobilie	3,64	Deutschland
Osnabrück, "Peek & Cloppenburg"	Immobilie	2,95	Deutschland

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

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

Die **Vermögens-allokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

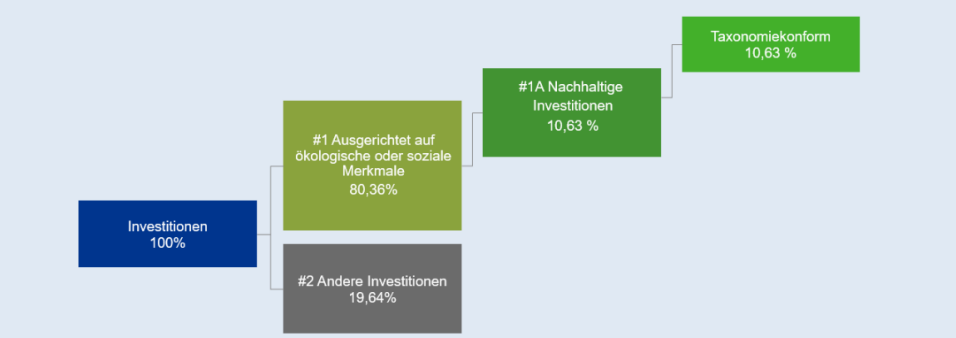
Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

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

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

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

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



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzproduktes, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	81,32%
Liquidität/ Kasse	18,68%

Im Rahmen der Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt, die 0,10% der Gesamtmieterträge des Immobilienportfolios ausmachten. Hierbei handelte es sich um Erträge aus der Verpachtung einer Tankstelle innerhalb eines Fachmarktzentrums.

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

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale des Sondervermögens wurden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

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

Diese nachhaltigen Investitionen erfüllten die Anforderungen an die in der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung spezifizierten Kriterien und vermieden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel.

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien **für fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungs-vorschriften.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert[1]?

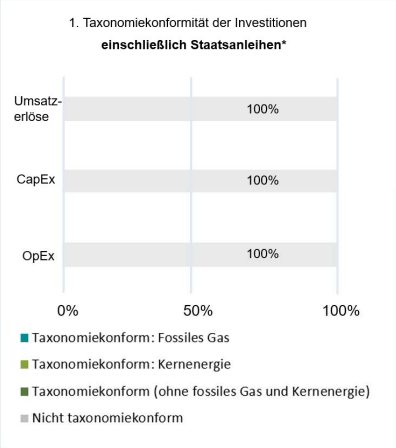
☐ Ja:

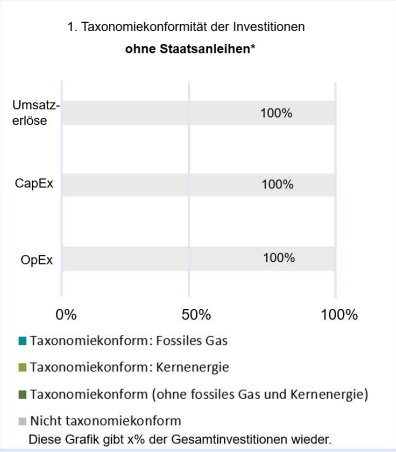
☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

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

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





*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten

Bei den taxonomiekonfornen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine

[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

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

Übergangs-tätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhaus-gasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen alleinig auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Fonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 11,33% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel vorgenommen, welche nicht mit der EU-Taxonomie im Einklang standen.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden im Berichtszeitraum keine sozial nachhaltigen Investitionen vorgenommen

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

Für den Fonds wurden Vermögensgegenstände zu Investitions- und Absicherungszwecken erworben, die nicht zu ökologischen oder sozialen Merkmalen beitrugen. Dies waren zum Beispiel Derivate, Investitionen, für die keine ausreichenden Daten zu ökologischen oder sozialen Merkmalen vorlagen oder Barmittel, die zu Liquiditätszwecken gehalten wurden.

Beim Erwerb dieser Vermögensgegenstände wurde kein ökologischer und/oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.

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

Die Einhaltung ökologischer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel die Anwendung des SI-Checks oder Maßnahmen zur Reduktion der CO_2-Emissionen des Fonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Auf Basis dieses Systems konnte die Gesellschaft verschiedene Maßnahmen für den Fonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen Merkmale des Fonds beitrugen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 31.03.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 2,69. Neben dem SI-Check wurde darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung eingeflossen sind. Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate vor, z. B. ein Energieausweis nach der Deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder ein Energy Star Rating in den USA. Es wurden keine Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) getätigt, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs den überwiegenden Teil der Investitionssumme bildeten (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Zum Geschäftsjahresende des Fonds lag für 1 Gebäude im Sondervermögen die CO_2-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Erneuerung der Fernwärmestation oder Maßnahmen an der Gebäudeleittechnik.

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

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 1 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 7 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 3 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfads notwendig sind.

Auf den Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) anwenden oder deren Mieter kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, wurde grundsätzlich verzichtet.

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

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens UniInstitutional German Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Anhang in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019/2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission, und mit den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten konkretisierenden Kriterien. Ferner

sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.

Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Anhang ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

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

- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargestellt mit inhärenten Unsicherheiten behaftet.

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

Hamburg, 19. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber	ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im UniInstitutional German Real Estate. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 16.12.2022.

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

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

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

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

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

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

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

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

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

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

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

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

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

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

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

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

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

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

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

Information für nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger

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

2 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,241 Mio. (Stand: 31.12.2022)

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 20.953 Mio. (Stand: 31.12.2022)

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

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

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

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

Bestandsbewerter

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

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

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

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des UniInstitutional German Real Estate

Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]

Deutschland	20

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

Union Investment

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

www.union-investment.de/realestate

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken