

# UniInstitutional German Real Estate

Halbjahresbericht zum 30.9.2022

## Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q

ISIN: DE000A1J16Q1

<b>Kennzahlen zum</b>	<b>30.9.2022</b>		<b>31.3.2022</b>	
Fondsvermögen (netto)	EUR	961,2 Mio.	EUR	844,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	848,4 Mio.	EUR	801,4 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	824,5 Mio.	EUR	801,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	23,9 Mio.		—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		19		19
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		3 <sup>2</sup>		—
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>3</sup>	EUR	88,7 Mio.	EUR	61,2 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	196,9 Mio.	EUR	82,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		—		—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		98,1%		98,1%
Ausgabepreis	EUR	51,30	EUR	51,77
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	51,30	EUR	51,77
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>4</sup>		3 <sup>5</sup>		2
Verkäufe <sup>4</sup>		—		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	124,0 Mio. <sup>5</sup>	EUR	0,7 Mio. <sup>6</sup>
Ausschüttungsstichtag		—		15.6.2022
Ausschüttung je Anteil		—	EUR	1,20
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)		—	EUR	0,4800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)		—	EUR	0,1200

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

<sup>2</sup> Davon zwei Gesellschaften, die keine Immobilien halten.

<sup>3</sup> Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

<sup>4</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Inklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>5</sup> Zeitraum 1.4.2022 – 30.9.2022.

<sup>6</sup> Zeitraum 1.4.2021 – 31.3.2022.

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

# Halbjahresbericht<sup>1</sup>

zum 30. September 2022 des UniInstitutional German Real Estate

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b> .....	<b>4</b>
<b>II Halbjahresbericht</b> .....	<b>9</b>
1 Tätigkeitsbericht .....	9
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte .....	9
1.2 Portfoliostrategie .....	10
1.3 Immobilienaktivitäten .....	11
1.4 Fondsvermögen (netto) .....	13
1.5 Portfoliostruktur Immobilien .....	14
1.6 Portfoliostruktur Liquidität .....	16
1.7 Risikobericht .....	17
2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung .....	20
2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung .....	20
2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis .....	23
2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe .....	25
2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht .....	25
2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	26
3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind .....	27
4 Anhang .....	28
<b>III Sonstiges</b> .....	<b>30</b>
1 Organe .....	30
2 Investitionsstandorte .....	33

Titelfoto: Düsseldorf, Am Wildpark 37 – 51, „Am Wildpark“

<sup>1</sup> Zeitraum 1.4.2022–30.9.2022



# I Bericht der Geschäftsführung



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

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

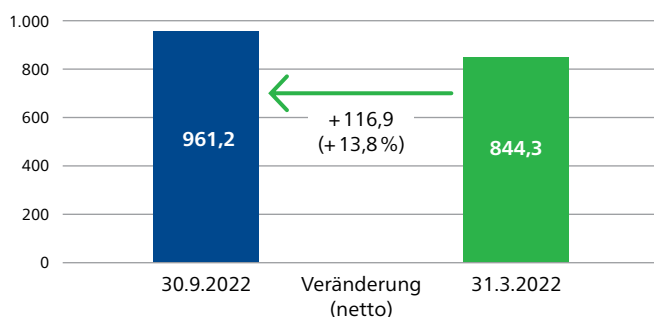
Zeitraum	Anlageerfolg
10/2021–9/2022	3,1
10/2020–9/2021	2,6

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

## Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	196,9
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	20,5

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Uninstitutional German Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2022 / 2023 mit einem erneut 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 ersten Geschäftshalbjahres 2022 / 2023 weist das Portfolio mit insgesamt 20 Immobilien eine breite Diversifikation über Regionen innerhalb Deutschlands, Nutzungsarten, Branchen, Mieter und lange Mietvertragslaufzeiten auf.

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

**Die meisten Corona-Schutzmaßnahmen sind offiziell im März 2022 ausgelaufen. Ein Großteil der Bundesländer hat die im Infektionsschutzgesetz enthaltene Übergangsfrist jedoch genutzt und die Schutzmaßnahmen noch bis Anfang April verlängert.** Im Berichtszeitraum durften Gastronomie und Einzelhandel wieder öffnen und der Tourismus wurde wieder zugelassen. Die Pandemie hat allerdings Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation besonders herausfordernd, während sich der Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmarkt weitestgehend stabil entwickelten. Die objektspezifischen Herausforderungen konnten im Zuge der deutlich auslaufenden Effekte der Pandemie überwiegend gelöst werden.

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

beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden oder wenn es darum geht, Nachwuchskräfte zu gewinnen.

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

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

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung unserer Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich viele Hotelpächter in der Zwischenzeit effizient aufgestellt, sodass ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus kostendeckend betrieben werden können. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich als sehr krisenfest erwiesen.

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

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

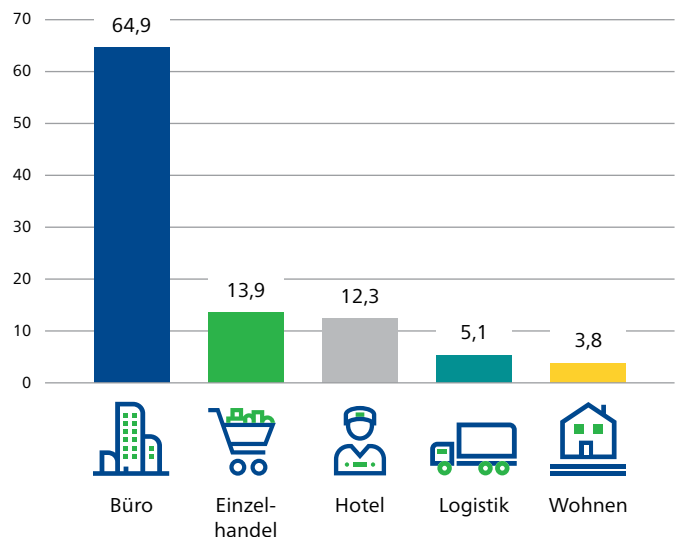
Ankäufe	Anzahl
Büro	1
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>23,9</b>

## Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

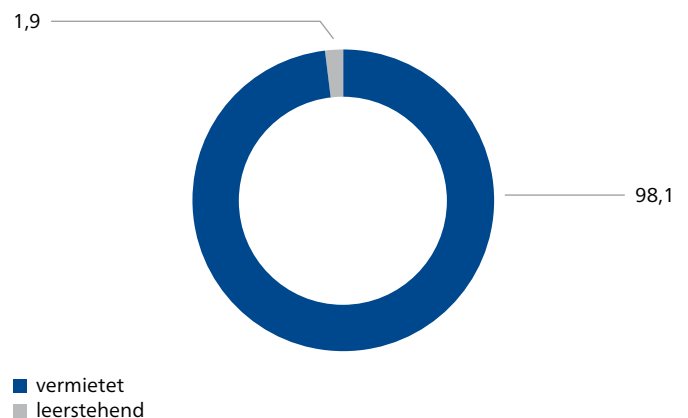
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen von Immobilien-Gesellschaften.

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



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

## Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



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

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

Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da Arbeitnehmer, die seit Beginn der Coronakrise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren und engen Innenstädte zu verlassen und in die grüneren Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen – auch aufgrund der verstärkten Immigration, u. a. aus der Ukraine – wird sich jedoch aufgrund der dortigen Arbeitsplatzkonzentration auch längerfristig nichts ändern. Der Ukraine-Krieg verstärkt den Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten noch zusätzlich. Denn einerseits führen die gestiegenen Zinsen dazu, dass sich immer weniger Menschen ein Eigenheim leisten können und Mietwohnungen nachfragen. Andererseits entstehen aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für Projektentwickler auch weniger Neubauflächen.

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

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

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

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

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

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

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 / 2023 werden wir Sie im Folgenden informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

Die Notenbanken werden ihren Kurs zur Bekämpfung der Inflation in den kommenden Monaten beibehalten und dafür im Zweifel eine Rezession in Kauf nehmen. In den Vereinigten Staaten rechnet Union Investment mit weiteren Leitzinsanhebungen der Notenbank Fed, sodass das Zielband Ende des Jahres 2022 bei 4,25 bis 4,5 % liegen dürfte. Im Jahr 2023 erwartet Union Investment keine weiteren Anhebungen mehr. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank die Zinsen nach dem historisch großen Schritt im September 2022 im vierten Quartal 2022 um weitere 1,25 % anheben und damit stark „in Vorleistung treten“ wird. Im Jahr 2023 würden dann keine zusätzlichen Schritte mehr folgen.

In der Kombination von hartnäckig hoher Inflation und einer starken Straffung der Geldpolitik liegt das größte Risiko für die Konjunktur, sodass die Volkswirte von Union Investment die Wachstumsprognosen deutlich abwärts korrigiert haben. Im Euro-Raum wird, nach einem durch die starke Konjunkturdynamik Anfang 2022 nach oben verzerrten Wachstum von 2,9 %, für das Jahr 2023 ein Rück-

gang des Bruttoinlandsprodukts um ca. 1,0 Prozentpunkte erwartet. Eine tiefe Rezession dürfte aber ebenso vermieden werden wie Wohlfahrtsverluste durch Gasrationierungen, solange im Winter nur durchschnittliche Temperaturen gemessen werden. Produktionsstopps durch die hohen Energiepreise sind in der Prognose bereits berücksichtigt. Die teure Energie dürfte auch in den kommenden Jahren für Gegenwind sorgen. In den USA wird für das Jahr 2022 eine Abschwächung des US-Wachstums auf 1,7 % und eine leichte Rezession im ersten Halbjahr 2023 erwartet, sodass das Wachstum für das Gesamtjahr 2023 mit 0,2 % im Minus liegen dürfte. Die verabschiedeten staatlichen Investitionspläne sind bedeutsam für den erwarteten Investitionsboom, der das Wachstumspotenzial der USA im nächsten Jahrzehnt deutlich heben wird.

### Nachhaltigkeit

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

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit 15 Jahren in ihr Asset Management. Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihrem Handeln verankert. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: Das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie implementiert und schreibt diese laufend fort.

Für die Umsetzung entwickelte Union Investment eigene Instrumente, die sowohl auf Gebäude- als auch auf Portfolioebene angewendet werden. Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanage-

mentsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anleger und Anlegerinnen unter [www.managetogreen.de](http://www.managetogreen.de).

Hamburg, im November 2022

Union Investment Real Estate GmbH

#### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



# II Halbjahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

#### Deutsche Büromärkte

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

#### Deutsche Einzelhandelsmärkte

Coronakrise und Ukraine-Krieg haben die Kaufkraft der Deutschen eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin und Frankfurt / Main gaben daher im ersten Halbjahr 2022 etwas nach. In Hamburg, Düsseldorf und München zeigten sie sich aber stabil.

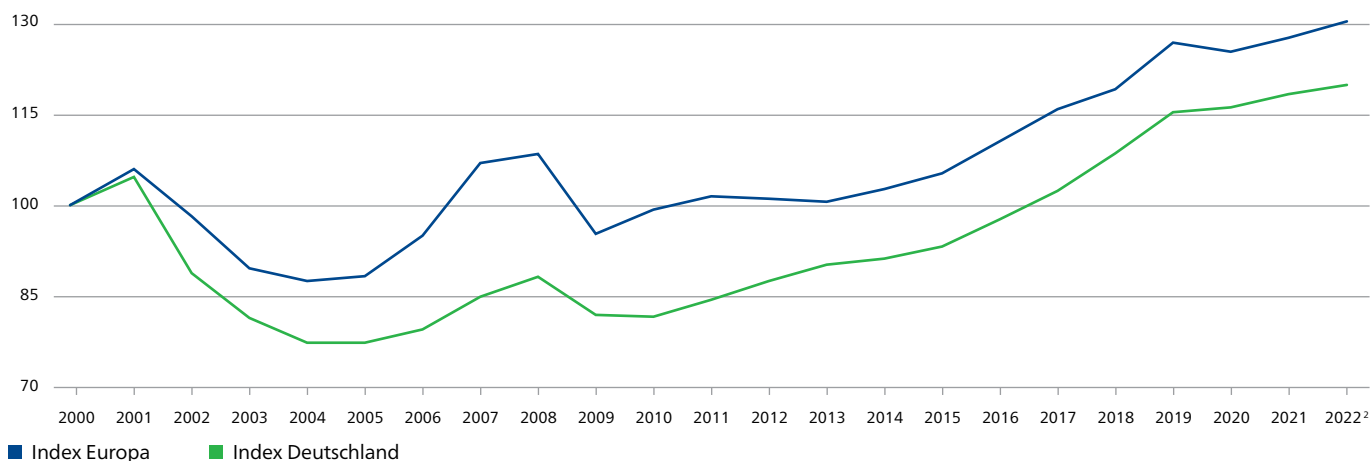
#### Deutsche Hotelmärkte

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

#### Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 14,0 %.

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

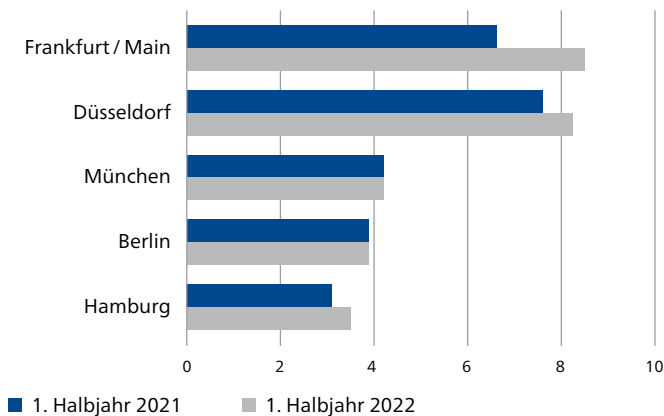


Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

<sup>1</sup> Index-Basisjahr 2000.

<sup>2</sup> Stand: Juni 2022.

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



Quelle: Jones Lang LaSalle.

### Ausblick

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

### Geld- und Kapitalmarkt

Europäische Staatsanleihen vollzogen im Berichtszeitraum eine nahezu seitwärts gerichtete Entwicklung. Die Notierungen gerieten zunächst unter Abgabedruck. Hohe Energiepreise und die Befürchtung, Russland könnte seine Energielieferungen weiter reduzieren oder ganz einstellen, sorgten in Kombination mit steigenden Lebensmittelpreisen für einen weiteren Inflationsanstieg. Dementsprechend stiegen auch die Erwartungen an die Europäische Zentralbank (EZB). Zwar kündigten die Währungshüter eine erste Zinserhöhung für Juli 2022 an, vielen Marktteilnehmern erschien dies jedoch zu wenig. Ab Mitte Juni 2022 machten sich auch im Euro-Raum Konjunktursorgen breit. Wichtige Frühindikatoren trübten sich ein und in Europa kam die Sorge dazu, dass es im Winter zu einer Energiekrise kommen könnte. Die Inflationsrate stieg im Jahresvergleich bis auf 10,0% an. Die EZB nahm daher einen weiteren Zinsschritt vor und kündigte zusätzliche Maßnahmen an. Im Euro-Raum zog die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe von 0,55% Ende März 2022 auf zuletzt 2,1% an. Dies bedeutete für Staatsanleihen aus dem Euro-Raum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, einen Verlust von 12,1%.

Europäische Unternehmensanleihen litten neben dem Zinsanstieg unter leicht steigenden Risikoaufschlägen und gaben, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, 10,3% ab.

Auch in den USA setzte sich im Berichtszeitraum mit zunehmender Dynamik der Trend zu höheren Renditen fort. Für Gegenwind sorgten vor allem anhaltend hohe Inflationsraten und die entsprechende Reaktion der US-Notenbank Fed. Lieferkettenprobleme und hohe Energiepreise aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine waren wesentliche Preistreiber. Ein fester Arbeitsmarkt, hohe Lohnzuwächse und umfangreiche Sparguthaben sorgten ferner für eine anhaltende Ausgabebereitschaft. Eine schwierige Aufgabe für die Währungshüter, die als Reaktion die Leitzinsen anhoben und im Verlauf des Berichtszeitraums größere und weitere Zinsschritte ankündigten. Die Rendite zehnjähriger US-Papiere stieg in der Folge bis auf 3,5%. Bei vielen Anlegern mehrten sich daraufhin die Sorgen, die Geldpolitik der US-Notenbank könne zu expansiv ausfallen und möglicherweise die Wirtschaft in eine Rezession treiben. Daraufhin kam es Ende Juni 2022 zu einer Korrektur, in deren Folge deutliche Renditerückgänge zu verzeichnen waren. Bezüglich der Inflation gab es aber keine Entwarnung, im Gegenteil, die Teuerungsraten zogen weiter an. Ab August 2022 wendete sich daher das Blatt wieder, da sich die Fed weiterhin sehr restriktiv zeigte und den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 3,25% anhob. Dies sorgte vor allem bei kurz laufenden Anleihen für einen deutlichen Renditeanstieg. Zweijährige US-Papiere kletterten bis auf knapp 4,3%. Die Rendite lang laufender US-Papiere stieg weniger stark an, wodurch sich eine inverse Zinsstrukturkurve ergab. In der Vergangenheit war dies oft ein Vorbote einer Rezession. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 7,9% an Wert.

## 1.2 Portfoliostrategie

Der Wirtschaftsstandort Deutschland ist im europäischen Umfeld Stabilitätsanker mit niedriger Arbeitslosenquote und einer stabilen Volkswirtschaft. Diese positiven makroökonomischen Parameter spiegeln 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 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 Seite 12) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 25) 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 rund 93.000 m<sup>2</sup> großen 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<sub>2</sub> 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 Ausbaurückstellungen für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert jedoch mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

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

Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Nürnberg, „Meister Areal“	19.798
Bremen, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	3.470
Darmstadt, „Space20“	3.465
München, „Terrano“	1.400
Hamburg, „Fleethaus am Herrengaben“	999
Weitere Vermietungserfolge	1.905
<b>Gesamt</b>	<b>31.037</b>

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote
----------	---------	--------------------	-------------------------------	--------------	---	--	-------------------------	---------

Aktuell befinden sich keine Immobilienentwicklungen im Portfolio.

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

<sup>2</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

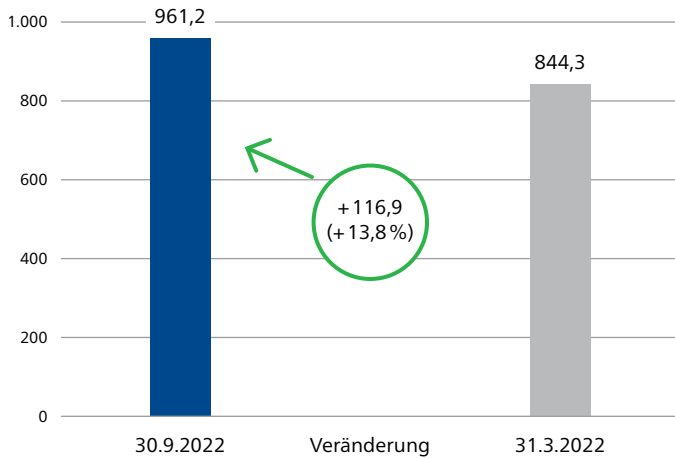
Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
<b>Ankäufe / Gründungen</b>			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

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

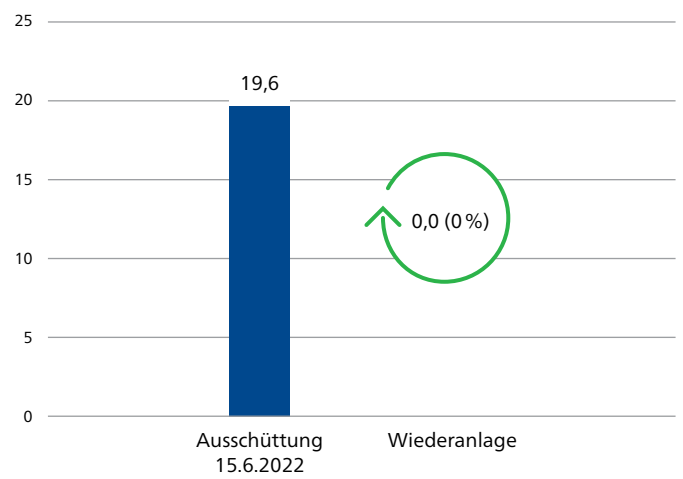


## 1.4 Fondsvermögen (netto)

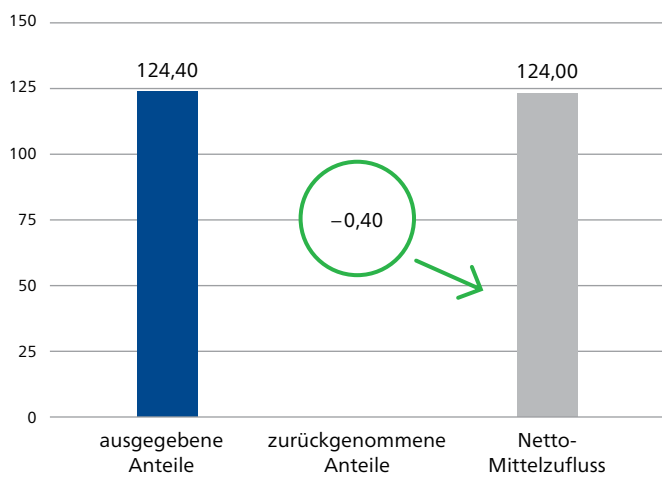
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



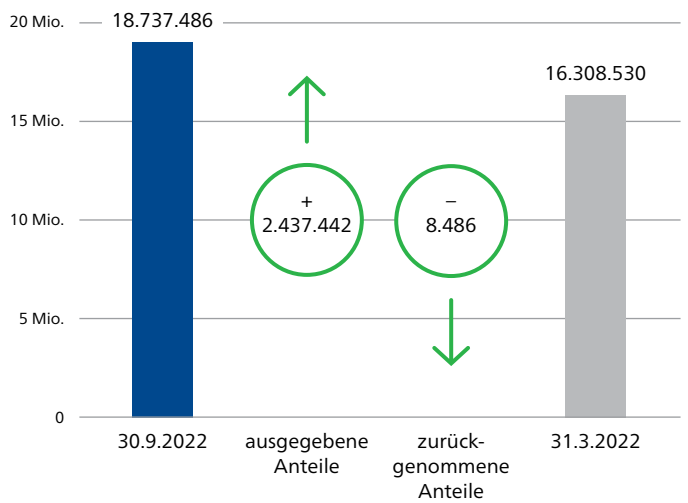
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

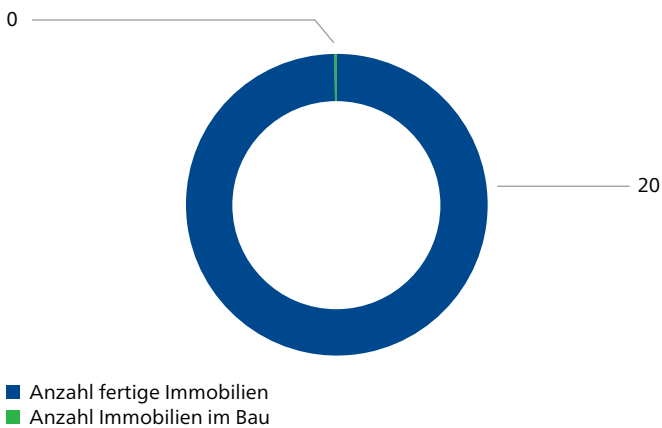


## 1.5 Portfoliostruktur Immobilien

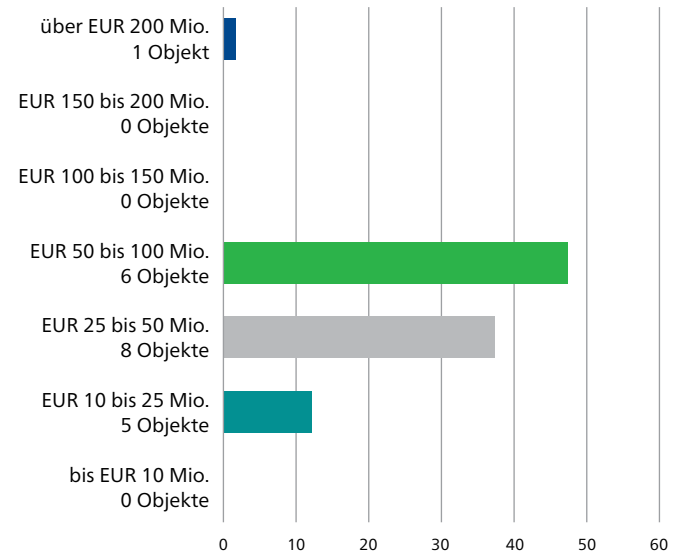
### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m <sup>2</sup> )	232.641
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	98,1

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



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



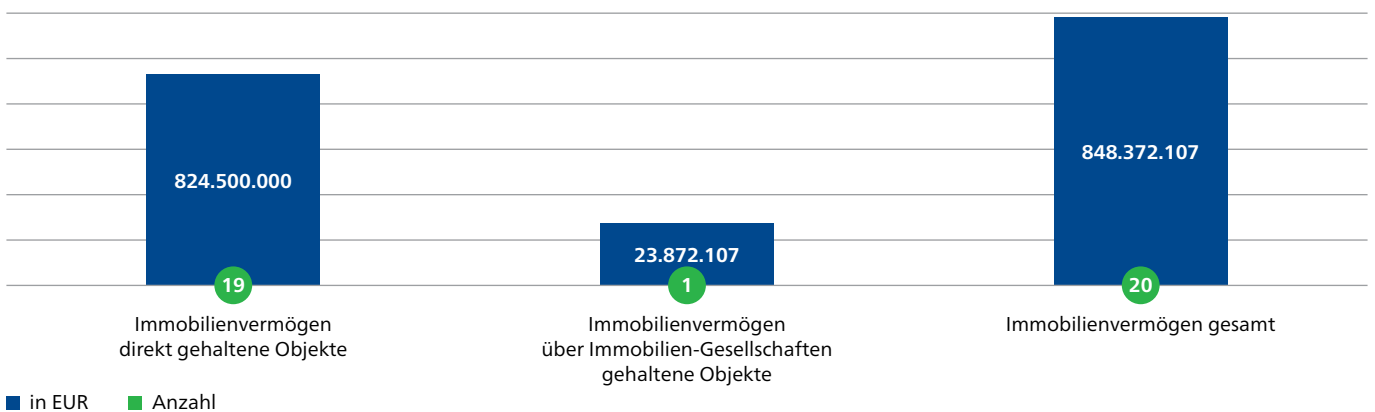
<sup>1</sup> Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung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

### Durchschnittswerte

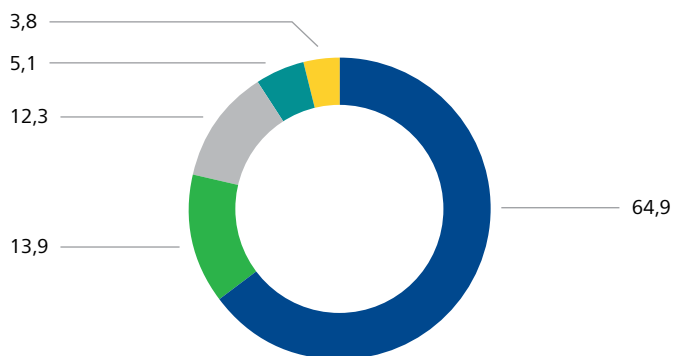
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	42,4
Durchschnittswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	3.647

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

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



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



■ Büro ■ Einzelhandel ■ Hotel ■ Logistik ■ Wohnen

### Immobilienvermögen (brutto) in EUR

Büro	550,5 Mio.
Einzelhandel	118,4 Mio.
Hotel	104,0 Mio.
Logistik	43,4 Mio.
Wohnen	32,1 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>848,4 Mio.</b>

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

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

Region	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	90,1	10,6
Hamburg	81,3	9,6
München	118,3	13,9
Rhein-Main	110,3	13,0
Rhein-Ruhr	150,0	17,7
Stuttgart	60,4	7,1
Sonstige deutsche Städte	238,0	28,1
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>848,4</b>	<b>100,0</b>

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

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

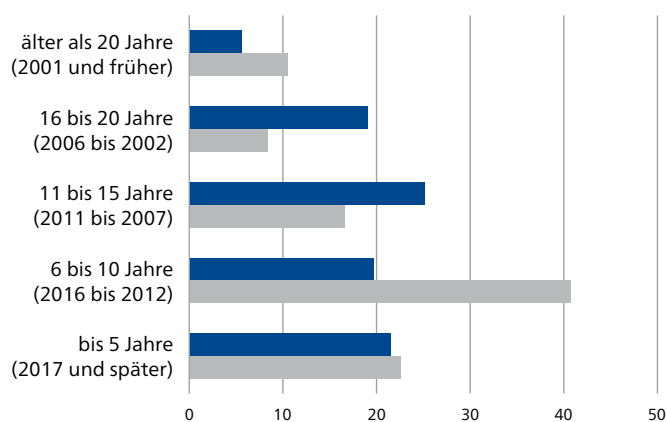
Deutschland	
<b>Leerstandsquote</b>	
Büro	2,7
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	1,6
Handel / Gastronomie	1,2
Wohnen	1,0
Kfz	1,0
Hotel	0,0
Andere	2,5
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,1</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomietetrug.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

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

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



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1</sup>

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

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

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

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

	Deutschland
Büro	54,8
Handel / Gastronomie	15,8
Hotel	13,1
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	6,4
Kfz	4,5
Wohnen	3,7
Andere	1,6

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

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

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

### Nürnberg, „Meister Areal“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch einen Mieterwechsel und einer damit verbundenen geänderten Darstellung der Mietflächen im 1. und 2. Obergeschoss um 2.127 m<sup>2</sup>.

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

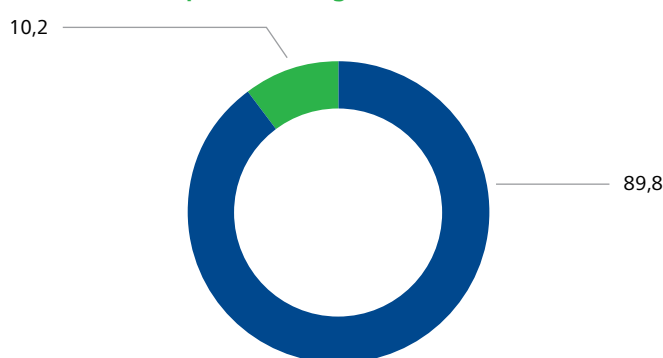
	Deutschland
unbefristet	0,0
2022	3,9
2023	6,3
2024	10,7
2025	8,9
2026	7,1
2027	4,5
2028	5,2
2029	5,1
2030	5,4
2031	5,6
2032+	37,4

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

## 1.6 Portfoliostruktur Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2022 bis 30.9.2022 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 196,9 Mio. (Gesamtliquidität)

Anteil am Fondsvermögen (netto): 20,5 %

Fondsvermögen (netto): EUR 961,2 Mio.

■ Bankguthaben

■ Termingelder

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins
Bankguthaben	176,9	—	-0,17 %
Termingelder	20,0	—	1,92 %

<sup>1</sup> Performance seit 1.4.2022 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.



## 1.7 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

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

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im UniInstitutional 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 UnilInstitutional 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, der Energiekrise sowie abgemildert aus dem Corona-Infektionsgeschehen. Die Corona-Pandemie ist hierbei nicht mehr das bestimmende Thema, vielmehr sind die Folgen des Krieges vor dem Hintergrund schwindender Kaufkraft und anziehender Zinsen sowie nicht gesicherter Energieversorgung noch nicht abschätzbar.

### Krisensituationen

Der kriegerische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit seinen unabsehbaren humanitären und wirtschaftlichen Folgen für die Ukraine wie auch für Russland versetzt viele Menschen und auch Union Investment weiterhin in Sorge. Zum jetzigen Zeitpunkt werden jedoch für die Immobilienfonds keine unmittelbaren nachteiligen Effekte erwartet. Die Fonds von Union Investment sind weder in der Ukraine noch in Russland investiert und aktuell ist davon auszugehen, dass der Krieg regional begrenzt bleibt und der NATO-Bündnisfall nicht ausgelöst wird. Mit dem Mieterbestand sind ebenfalls keine nennenswerten Ertragspositionen verbunden, die z. B. infolge von Sanktionen gegen russische Banken oder Unternehmen einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und damit verbundene ansteigende Zinsen sowie die weltweiten Immobilienmärkte sind derzeit nur schwierig einzuschätzen. Auch bleibt abzuwarten, inwiefern sich die steigenden Rohstoff- und Energiepreise auf die Baukosten und folglich auch auf die Immobilienpreise bzw. -mieten niederschlagen werden. Im Allgemeinen zeichnen sich Immobilien aber nach wie vor durch langfristige Mietverträge und im Vergleich zu anderen Assetklassen auch in Krisenzeiten durch stabile Cashflows aus. Daher erwartet Union Investment, dass ihre Immobilienfonds sich auch in dieser Phase erhöhter Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und ihre solide Entwicklung fortsetzen werden.

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

### Auswirkungen der Krisen auf die Arbeit von Union Investment

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

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

Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Situation von Union Investment ist weiterhin rückläufig. Union Investment ist im Juni 2022 in den Normalbetrieb zurückgekehrt. Alle Corona-Einschränkungen sind entfallen und die Erfassung der Fallzahlen wurde eingestellt. Der Übergang verlief reibungslos, es werden keine erhöhten operationellen Risiken gesehen.

Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Inflation insbesondere bei Energie und Lebensmitteln hat im

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

Der Abbau oder Wegfall der pandemiebedingten einschränkenden Maßnahmen hatte weltweit zu einer kurzfristigen deutlichen Entspannung der Immobilienmärkte geführt. Diese Entspannungs- und Aufholungstendenzen des Marktes sind allerdings seit Beginn des Russland-Ukraine-Krieges zum Erliegen gekommen, sodass aktuell die Märkte durch eine abwartende Haltung der Marktteilnehmer geprägt sind. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand, insbesondere auch vor dem Hintergrund der weltpolitischen Situation.

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

Bei Büroimmobilien im Core-Segment sind stabile bis leicht positive Wertentwicklungen zu beobachten, wobei positive Impulse vor allem aus indexbedingten Mieterhöhungen zu verzeichnen sind. Das Hotel-Segment hatte starke Auf-

holeffekte in Bezug auf Belegungsraten und Zimmerpreise nach dem Wegfall der Corona-Maßnahmen zu verzeichnen. Diese Erholungstendenzen haben sich entsprechend stabilisierend bzw. positiv auf die Wertentwicklung ausgewirkt.

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

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

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

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

## 2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 23–24)				
1. Mietwohngrundstücke		32.100.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke		792.400.000,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke		–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		–		
5. Unbebaute Grundstücke		–		
<b>Zwischensumme</b>			<b>824.500.000,00</b>	<b>85,79</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b> (s. Seite 24)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		–		
2. Minderheitsbeteiligungen		24.073.089,34		
<b>Zwischensumme</b>			<b>24.073.089,34</b>	<b>2,50</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 16, 25)				
1. Bankguthaben		196.878.692,66		
2. Investmentanteile		–		
<b>Zwischensumme</b>			<b>196.878.692,66</b>	<b>20,48</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 26)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung		8.301.178,81		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		–		
3. Zinsansprüche		10.666,67		
4. Anschaffungsnebenkosten		13.280.530,29		
• bei Immobilien	13.280.530,29			
• bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	–			
5. Andere		2.167.961,85		
<b>Zwischensumme</b>			<b>23.760.337,62</b>	<b>2,47</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>1.069.212.119,62</b>	<b>111,24</b>



<b>B</b>	<b>Schulden</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 26)				
	1. Krediten		–		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–26.371.659,37		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–12.005.261,51		
	4. anderen Gründen		–718.841,45		
	<b>Zwischensumme</b>			<b>–39.095.762,33</b>	<b>–4,07</b>
<b>II.</b>	<b>Rückstellungen</b> (s. Seite 26)			–68.925.038,90	–7,17
	<b>Zwischensumme</b>			<b>–68.925.038,90</b>	<b>–7,17</b>
	<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–108.020.801,23</b>	<b>–11,24</b>
<b>C</b>	<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>961.191.318,39</b>	<b>100,00</b>

## 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 ausgewiesen aufgrund des Kaufes bzw. der Gründung von Immobilien-Gesellschaften vor allem der „Siemens Campus Modul 2, Erlangen“.

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 25 bzw. Seite 23 ff.

### Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 78,8 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen und fällig werdende Verbindlichkeiten, EUR 48,1 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität sowie EUR 11,2 Mio. für die Ausschüttung vorgesehen, siehe auch unter 1.7 Liquiditätsrisiken.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind 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 Unilnstitutional German Real Estate in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt.

## 2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2,3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teil Eigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektfertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>7</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I – IV)	Lfd. Nr.				
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage										Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2				Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																							
<b>Deutschland</b>																																							
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	–	–	–	–	47,5	47,5	47.100	45.000	46.050	46.050.000,00	4,79	I	1		
2	10117	Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	G		B (87), W, K	3/2015	2011	1.609	6.208	5.213	995	■	■						–	0,5	2,15	7,95	1.708	438	–	–	–	–	58,5	58,5	44.500	43.500	44.000	44.000.000,00	4,58	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	1,99	12,55	1.137	858	–	–	5	852	852	16.700	16.200	16.450	16.450.000,00	1,71		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	7,78	10,21	6.028	1.771	389	6.663	6	–	–	69,0	69,0	87.300	86.800	87.050	87.050.000,00	9,06	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	–	■	■						■	–	0,0	2,10	6,69	1.628	472	–	–	4	1.666	1.744	59,5	59,5	33.900	33.800	33.850	33.850.000,00	3,52		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	–	■	■						■	–	0,3	1,07	5,72	733	335	–	–	–	1.178	1.285	59,5	59,5	21.900	21.600	21.750	21.750.000,00	2,26	I	6
7	40629	Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	W		W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	–	8.378	■							–	1,2	2,16	32,44	1.775	385	–	–	3	1.277	1.277	68,5	68,5	32.700	31.500	32.100	32.100.000,00	3,33		7	
8	45127	Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	G		H/G (63), B, I, A	4/2014	1953/2013–2014	1.923	6.994	6.994	–	■	■						■	–	0,7	2,96	7,94	1.966	994	–	–	–	1.757	1.700	57,5	57,5	30.800	30.800	30.800	30.800.000,00	3,21	I	8
9	60329	Frankfurt/Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	G		B (84), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	–	■	■						■	–	0,6	2,30	5,09	1.720	577	–	–	–	–	43,5	43,5	67.100	71.800	69.450	69.450.000,00	7,23	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	–	■	■						–	20,4	2,34	7,50	1.511	828	–	–	–	1.502	1.478	53,0	53,0	33.100	33.600	33.350	33.350.000,00	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	–	–	5	–	–	56,5	56,5	48.500	47.500	48.000	48.000.000,00	4,99		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	4,52	6,15	3.596	926	225	3.848	8	2.262	2.262	62,5	62,5	68.500	68.300	68.400	68.400.000,00	7,12		12
13	30559	Hannover, Hagenstraße 1	G		I (75), B (25), K	12/2016	1974/2015/2017	53.744	28.349	28.349	–	■	■						■	–	0,2	2,12	10,06	1.139	985	–	–	4	1.449	1.571	42,3	41,5	23.900	24.900	24.400	24.400.000,00	2,54		13
14	81369	München, Albert-Loßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	G		H (75), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	–	■	■						–	1,5	2,41	5,05	1.695	719	–	–	–	–	–	50,5	50,5	55.800	56.200	56.000	56.000.000,00	5,83	I	14	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchsrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>7</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I-IV)	Lfd. Nr.																									
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug									gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			in EUR / in %																								
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																																													
<b>Deutschland</b>																																																													
15	80636	München, Arnulfstraße 37 – 39, „Terrano“	G		B (93), I, K	4/2021	2009	1.517	6.880	6.880	–	■	■						–	1,0	3,25	5,03	2.413	840	163	2.765	8	1.961 1.962	56,5 56,5	62.400 62.100	62.250	62.250.000,00 6,48			15																										
16	90431	Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	G		H/G (83), K, A	4/2014	1962/ 1977/ 1984– 1986/ 1997	98.128	25.792	25.792	–	■	■						–	7,6	2,76	7,19	1.593	1.165	–	–	–	40,0 29,5	46.500 45.800	46.150	46.150.000,00 4,80			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	–	–	–	42,5 42,5	25.100 24.800	24.950	24.950.000,00 2,60			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	–	–	–	41,5 41,5	19.000 19.100	19.050	19.050.000,00 1,98			I	18																										
19	70178	Stuttgart, Christophstraße 3, 7–11, Tübinger Straße 5–11, „Tübinger Carré“	G		B (43), H/G (37), K, A, I	3/2015	1994/ 2014	5.602	16.838	16.838	–	■	■						–	6,0	3,94	6,99	2.949	989	–	5	–	3.312 3.309	52,5 41,5	60.200 60.700	60.450	60.450.000,00 6,29			I	19																									
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>																											824.500.000,00		85,79																																
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																																													
<b>Deutschland</b>																																																													
20		„Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“, Grünwald	MiB			9/2022									6,80	220.137.207,69			–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	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	92.761	77.573	77.573	–	■	■						–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–																						
21		„Minto Mönchengladbach GmbH & Co. KG“, Hamburg	MiB			9/2022									35,00	10.000,00			–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–																						
22		„Minto Mönchengladbach Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB			8/2022									35,00	24.898,75			–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–																						
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																											24.073.089,34		2,50																																
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>																											848.573.089,34		88,29																																

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

<sup>1</sup> Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.

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

<sup>3</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

<sup>4</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

## 2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I-II)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>								
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>								
20	„Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“, Grünwald Erlangen, „Siemens Campus Modul 2, Erlangen“	Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch., 6gesch., 7gesch. und vier 5gesch. Bürogebäuden, teilweise 1 Untergeschoss, drei Parkhäuser	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
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>								
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe / Auflösungen statt.								

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

<sup>2</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

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

I 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 %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	88,29
848.573.089,34	

## 2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2022)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben				196.878.692,66	20,48
Zwischensumme				196.878.692,66	20,48

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.301.178,81	0,86
davon Betriebskostenvorlagen	7.048.622,44		
davon Mietforderungen	633.428,16		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		10.666,67	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten		13.280.530,29	1,38
• bei Immobilien	13.280.530,29		
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
5. Andere		2.167.961,85	0,23
davon Ankaufsvorlaufkosten	12.703,25		
davon Forderungen aus inländischer Körperschaftsteuer	1.804.102,39		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		—	—
davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–26.371.659,37	–2,75
3. Grundstücksbewirtschaftung		–12.005.261,51	–1,25
davon Vorauszahlungen der Mieten	–2.501.095,08		
davon aus Barkautionen	–1.977.183,88		
4. anderen Gründen		–718.841,45	–0,07
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	–718.841,45		
davon gegenüber Versicherungen	—		
davon gegenüber der KVG	—		
davon aus Anteilumsatz	—		
davon aus Sicherungsgeschäften	—		
<b>III. Rückstellungen</b>		–68.925.038,90	–7,17
davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen	–44.798.284,75		
davon für Instandhaltungen	–537.317,50		
<b>Zwischensumme</b>		<b>–84.260.463,61</b>	<b>–8,77</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>		<b>961.191.318,39</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)			51,30
Umlaufende Anteile (Stück)			18.737.486



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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

## 4 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

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

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

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

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

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	51,30
Umlaufende Anteile (Stück)	18.737.486

## 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.

# III Sonstiges

## 1 Organe

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

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

### Verwahrstelle

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

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

### Geschäftsführung

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

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

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

### Bestandsbewerter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ankaufsbewerter / -innen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dipl.-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)



## 2 Investitionsstandorte

### Investitionsstandorte des UniInstitutional German Real Estate



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

Deutschland	20
-------------	----

<sup>1</sup> 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 Real Estate GmbH**  
Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg  
Telefon: +49-40-34919-0  
Telefax: +49-40-34919-4191  
E-Mail: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de)

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