



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional German Real Estate

Jahresbericht zum 31. März 2019

 **Union
Investment**



UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q		
ISIN: DE000A1J16Q1		
Kennzahlen zum	31.3.2019	31.3.2018
Fondsvermögen (netto)	EUR 685,9 Mio.	EUR 585,0 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 549,3 Mio.	EUR 457,4 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 549,3 Mio.	EUR 457,4 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	—	—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	17	14
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	—	—
Gebundene Mittel (gesamt) ²⁾	EUR 141,1 Mio.	EUR 128,3 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 139,0 Mio.	EUR 126,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	—	—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	99,3 %	98,7 %
Ausgabepreis	EUR 51,27	EUR 51,24
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 51,27	EUR 51,24
Renditekennzahlen³⁾		
Bruttoertrag	5,7 %	5,6 %
Nettoertrag	5,0 %	4,8 %
Wertveränderungen	0,1 %	0,3 %
Liquidität	-0,4 %	-0,3 %
Anlageerfolg ⁴⁾	2,7 %	3,4 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁵⁾	3	—
Verkäufe ⁵⁾	—	—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 99,9 Mio.	EUR 100,0 Mio.
Gesamtkostenquote ⁶⁾	0,80 %	0,82 %
Ausschüttungsstichtag	13.6.2019	14.6.2018
Ausschüttung je Anteil	EUR 1,40	EUR 1,60 ⁷⁾
Anlageerfolg je Anteil	EUR 1,37	EUR 1,69
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) ⁸⁾	EUR 0,5600	EUR 0,5360
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KEST-pflichtig) ⁸⁾	EUR 0,1400	EUR 0,1340

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

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

³⁾ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2018 / 2019 siehe „Übersicht, Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 26.

⁴⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁵⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 10.

⁶⁾ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

⁷⁾ Hiervon EUR 1,34 je Anteil Endausschüttung per 14.6.2018.

⁸⁾ Einzelheiten ab Seite 36 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*

zum 31. März 2019 des **Uni**institutional German Real Estate

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	6
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	8
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	8
1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)	8
1.1.6 Immobilienaktivitäten	8
1.2 Ausblick	10
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	13
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	14
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	15
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	16
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	17
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	18
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	22
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	22
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	23
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	25
1.3.10 Bestand der Liquidität	25
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	26
1.3.12 Verwendungsrechnung	29
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	30
3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	34
4 Steuerliche Hinweise	36
5 Organe und Abschlussprüfer	38

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

Titelfoto: Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“

* Zeitraum 1.4.2018–31.3.2019

1 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH
v. li. n. re. Volker Noack, Jörn Stobbe, Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender), Martin J. Brühl

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniInstitutional German Real Estate hat das Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteten institutionellen Fonds liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2019 bei 2,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 31.3.2018) hatte der Anlageerfolg 3,4 % betragen.

Das Fondsvermögen (netto) des UniInstitutional German Real Estate beträgt zum Berichtsstichtag EUR 685,9 Mio. Der Immobilienbestand umfasst 17 Objekte. Im Berichtszeitraum erfolgte der wirtschaftliche Übergang einer Einzelhandelsimmobilie in Bielefeld sowie einer Hotelimmobilie in Hamburg. Es wurde kein Objekt verkauft. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (48,6 %), Einzelhandel (21,6 %) und Hotel (18,7 %) trägt dazu bei, das Portfoliorisiko zu reduzieren. Das Portfolio befindet sich in einer ausgewogenen regionalen und sektoralen Objektverteilung. Diese positive Entwicklung wollen wir weiter fortschreiben.

Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote des Sondervermögens bei 99,3 % nach Mietertrag bzw. bei 98,8 % der Gesamtnutzfläche.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 5.6.2019 hin. Dabei wurde der UniInstitutional German Real Estate mit der Ratingnote „aa-AIF“ ausgezeichnet und bewegt sich weiter auf der Ratingstufe „sehr gute Bewertung“.

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

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018/2019 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Lage in Deutschland setzte sich auch die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte weiter fort.

Deutsche Büromärkte

Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen auf den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München auch im Jahr 2018 weiterhin sehr hoch war, ging die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Verantwortlich hierfür war insbesondere der zunehmende Mangel an neuen, hochwertigen Büroflächen in den Immobilienhochburgen. Vor dem Hintergrund des Angebotsmangels sank die durchschnittliche Leerstandsrate im Jahresvergleich um 1,1 Prozentpunkte auf 4,4 %. Berlin und München waren am Jahresende 2018 mit 2,0 % bzw. 2,9 %, gefolgt von Hamburg mit 3,9 %, die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Bedingt durch den starken Nachfrageüberhang verzeichneten die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um durchschnittlich 6,7 %.

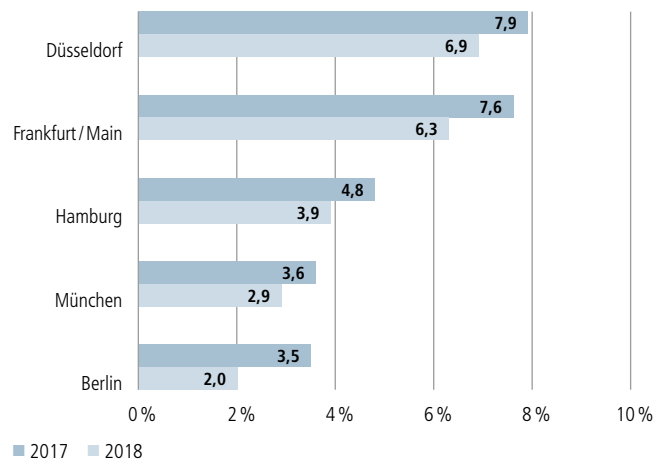
Deutsche Einzelhandelsmärkte

Vor dem Hintergrund einer niedrigen Arbeitslosenquote, steigender Löhne und einer hohen Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im Jahr 2018 leicht gestiegen. Auch die Flächennachfrage vonseiten der Einzelhändler war robust. Daher haben sich die Einzelhandelsmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten in den großen deutschen Metropolen stabil entwickelt.

Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2018 eine uneinheitliche Entwicklung. Während sich die Belegungsraten in Berlin und München im Vergleich zum Vorjahr verbesserten, gingen sie in Düsseldorf, Frankfurt/Main und Hamburg zurück. Im Schnitt über die fünf Standorte musste der RevPAR somit einen leichten Rückgang hinnehmen. Ausschlaggebend hierfür war allerdings nicht etwa eine schlechte Entwicklung der deutschen Hotelmärkte insgesamt, sondern vielmehr der Rückgang der Zimmererlöse in Düsseldorf um 8,8 % und in Hamburg um 4,5 %. In der Rhein-Metropole ist das negative Ergebnis vor allem einer deutlichen Ausweitung des Hotelzimmerangebots zuzuschreiben, während der Rückgang in der Hansestadt darauf zurückzuführen ist, dass

Nationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

dort 2018 im Gegensatz zum Vorjahr kein G20-Gipfel stattfand und der Diabetes Kongress nach Berlin verlegt wurde. In Frankfurt/Main war die Entwicklung des RevPAR nur leicht negativ, während Berlin und München ein deutliches Plus von 7,6 % bzw. 3,2 % verbuchen konnten.

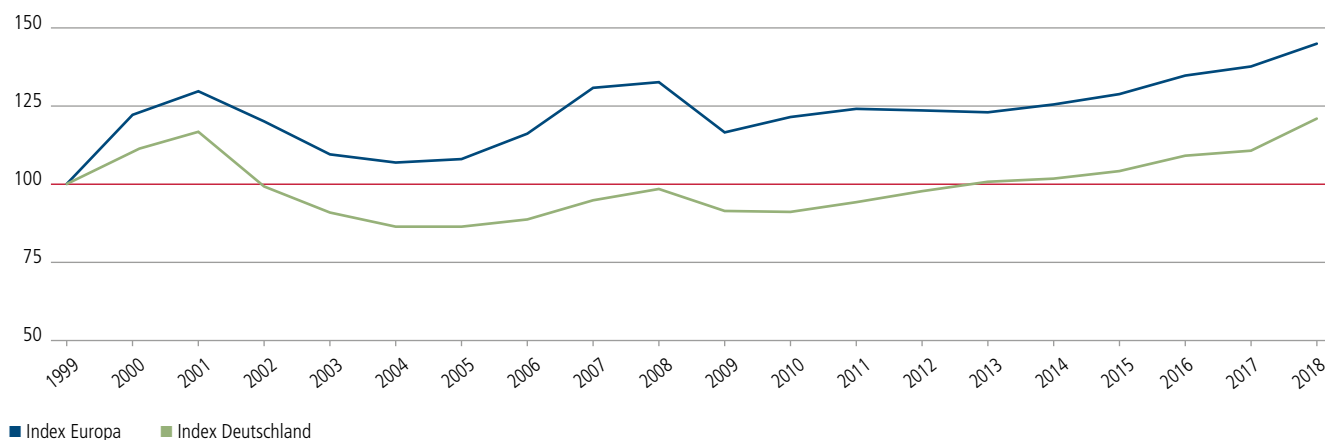
Deutscher Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland betrug das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2018 rund EUR 79 Mrd. Gegenüber dem Gesamtjahr 2017 war somit ein Anstieg um 9,0 % zu beobachten.

Geld- und Kapitalmarkt

Die Renditen von Euro-Staatsanleihen entwickelten sich in den ersten beiden Monaten des Berichtszeitraums zunächst noch freundlich, gerieten dann aber unter Druck. Das betraf vor allem italienische Staatsanleihen, da der Haushaltsstreit zwischen der Regierung und der Europäischen Union für Verunsicherung sorgte. Lange Zeit wurde sogar ein mögliches Defizitverfahren gegen Italien befürchtet, doch letztlich konnte Ende Dezember 2018 ein Kompromiss gefunden werden. Im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums holten Anleihen aus der Peripherie der Euro-Zone ihre zuvor erlittenen Verluste fast vollständig wieder auf. Mit aufkommenden Konjunktursorgen im Schlussquartal 2018 standen dann auch Bundesanleihen in der Gunst der Anleger hoch im Kurs, die Rendite zehnjähriger Papiere fiel ab Mitte März 2019 sogar wieder in den negativen Bereich. Ebenfalls im März kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) entgegen vorherigen Verlautbarungen konkret an, auf Zinserhöhungen im Kalenderjahr 2019 ganz zu verzichten. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verteuerten sich Euro-Staatsanleihen in den vergangenen zwölf Monaten

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

um 2,1 %. Staatsanleihen aus den Kernländern entwickelten sich mit einem Zuwachs von etwa 3,8 % wesentlich besser als Titel aus den Peripherieländern mit leichten Verlusten von ca. 0,1 %.

Der Markt für europäische Unternehmensanleihen verarbeitete zunächst das Ende des Ankaufprogramms der EZB und musste höhere Risikoaufschläge verkaufen. Zwischenzeitlich sorgten gute Unternehmensergebnisse für eine Stabilisierung. Die wachsenden Konjunktursorgen führten zu starken Kursverlusten an den Aktienmärkten. Diese wirkten sich auch negativ auf die Wertentwicklung von europäischen Unternehmensanleihen aus. Mit dem Jahreswechsel 2018 / 2019 setzte jedoch eine deutliche Erholung ein. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verteuerten sich Euro-Unternehmensanleihen um ca. 2,3 %.

Der US-Rentenmarkt stand in den ersten Monaten des Berichtszeitraums zunächst unter Abgabedruck. Dabei kletterte die Rendite für zehnjährige Staatsanleihen über die Marke von 3,2 %. Als belastend erwiesen sich die guten Konjunkturdaten und die Angst vor höheren Inflationsraten. Denn vor allem die Energiepreise stiegen im Verlauf des Berichtsjahres deutlich an. Dazu trug auch die US-Administration selbst bei, indem sie das Atomabkommen mit dem Iran aufkündigte. Zudem sorgten sich die Anleger, ob die höheren Zölle aus dem hart geführten Handelsstreit zwischen China und den USA sich nicht in steigenden Preisen niederschlagen könnten. Nach den US-Zwischenwahlen im November 2018 wendete sich jedoch das Blatt. Schwächere Wirtschaftsdaten ließen massive Konjunktursorgen aufkommen. Die Währungshüter der US-Notenbank Fed trugen zur Entschärfung der Situation bei und deuteten eine mögliche Pause im Zinserhöhungszyklus an. Dennoch erhöhten sie im Dezember nach Juni und September zum dritten Mal im Jahr 2018 den Leitzins. Angesichts weiterhin schwacher Konjunkturdaten sahen sie sich später jedoch zu einer zurückhaltenderen Vorgehensweise gezwungen. Darüber hinaus entspannte

sich das Verhältnis zwischen China und den USA im Handelsstreit. Auch wenn die Gespräche keinen Durchbruch brachten, betonten beide Seiten die Bemühungen um eine Lösung. Im ersten Quartal 2019 kam es daher zu deutlichen Kursgewinnen. In Summe konnten US-Schatzanweisungen, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, im Berichtszeitraum sogar 4,3 % an Wert zulegen.

1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

Bei Mietvertragsabschluss und Mietvertragsverlängerung wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Zusätzlich wird bei Ankäufen und Nachvermietungen auf

Entwicklung des Uninstitutional German Real Estate im Mehrjahresvergleich

	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR	31.3.2017 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	549,3	457,4	433,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	—	—	—
Liquiditätsanlagen	139,0	126,8	49,4
Sonstige Vermögensgegenstände	22,4	24,7	23,1
./ Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24,7	23,9	19,2
Fondsvermögen (netto)	685,9	585,0	486,6
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	13,4	11,4	9,5

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

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 Uninstitutional 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 Uninstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

Die Liquidität des Uninstitutional 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 Uninstitutional German Real Estate monatlich überwacht.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

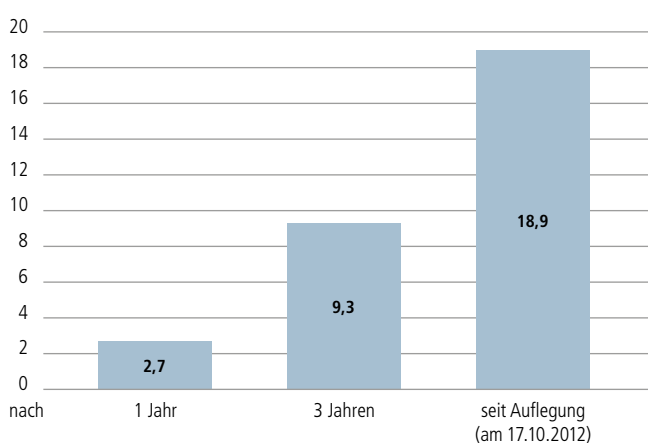
Liquiditätsrisiken werden im UniInstitutional German Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Es werden regelmäßig Stress-tests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Ausgabepreis und der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines UniInstitutional German Real Estate-Anteils betragen zum 31.3.2019 jeweils EUR 51,27. Unter Berücksichtigung der am 14.06.2018 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,34 je Anteil für das Geschäftsjahr 2017/2018 beläuft sich der Anlageerfolg im Geschäftsjahr 2018/2019 auf EUR 1,37 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,7% (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Für das Geschäftsjahr 2018/2019 werden am 13.6.2019 EUR 1,40 je Anteil ausgeschüttet.

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,80 %.

Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



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

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Das Fondsvermögen (netto) stieg im Berichtszeitraum von EUR 585,0 Mio. auf EUR 685,9 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 17,2 %. Die Zahl der umlaufenden Anteile ist von 11.418.384 auf 13.378.953 gestiegen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 / 2019 wurden 1.961.545 Anteile in Höhe von EUR 99,98 Mio. ausgegeben und 976 Anteile in Höhe von EUR 0,05 Mio. zurückgenommen. Die Anleger des Fonds sind überwiegend Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe.

1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)

Das Immobilienportfolio besteht aus 17 Immobilien, das Immobilienvermögen beträgt EUR 549,3 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter beträgt EUR 2.843.

Der Nutzflächenbestand des Immobilienvermögens erhöhte sich im Berichtszeitraum von insgesamt 176.172 m² auf 193.226 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 99,3 % nach Mietertrag bzw. 98,8 % der Gesamtnutzfläche.

Das Immobilienvermögen stieg um 20,1 % von EUR 457,4 Mio. auf EUR 549,3 Mio. an. Der Durchschnittswert der fertigen Objekte beträgt zum 31.3.2019 EUR 33,0 Mio. (per 31.3.2018 EUR 32,7 Mio.).

1.1.6 Immobilienaktivitäten

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

Immobilienentwicklungen

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienentwicklungen statt.

Ankäufe

Bielefeld, „Beckhaus Center“

Der Ankauf des „Beckhaus Center“ in Bielefeld wurde am 3.1.2018 im Status der Projektentwicklung beurkundet. Im Juli 2018 wurde das Fachmarktzentrum mit 4.800 m² Mietfläche und 193 Pkw-Stellplätzen eröffnet. Es liegt an der Beckhausstraße, einer der Hauptverkehrsadern der Stadt, und ist zu 100 % vermietet, wobei 90 % der Fläche von den Ankermietern Rewe und Aldi genutzt werden. Für den Rewe Markt ist eine Zertifizierung nach DGNB in „Gold“ vorgesehen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 21.9.2018.

Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“

Am 22.12.2018 wurde der Ankauf der im Bau befindlichen Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ am Bundeskanzlerplatz in Bonn beurkundet. Sie ist Teil einer Büroquartiersentwicklung und wird rund 14.000 m² Mietfläche und 221 Pkw-Stellplätze umfassen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2021 geplant. Der Vorvermietungsstand liegt bei 100 %. Hauptmieter wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist. Für die Büroimmobilie ist eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ vorgesehen.

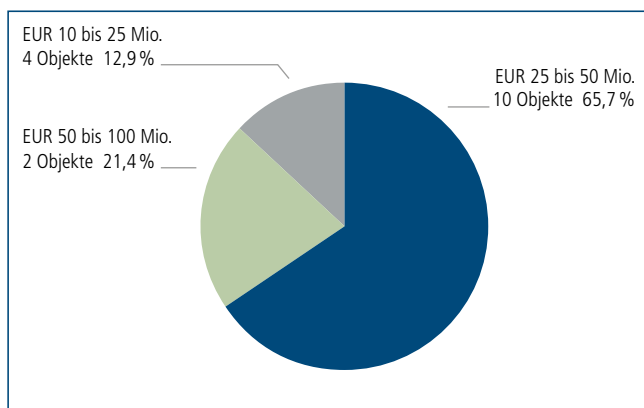
Hamburg, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“

Der Ankauf der Hotelimmobilie „Holiday Inn Hamburg HafenCity“ in Hamburg wurde im März 2016 beurkundet. Das Vier-Sterne-Hotel ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur HafenCity Universität entstanden. Neben 268 Gästezimmern und 31 Tiefgaragenstellplätzen verfügt es über einen Konferenz-, Fitness- sowie einen Restaurantbereich. Es ist eine Zertifizierung des Hotels nach dem Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH in „Gold“ vorgesehen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 15.1.2019.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

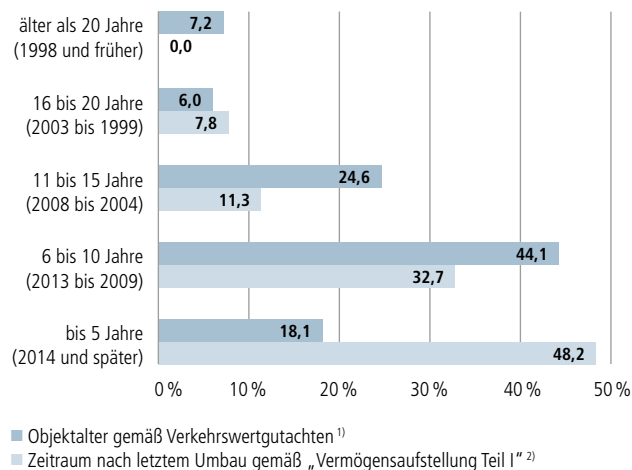
Im Berichtszeitraum wurden keine An- und Verkäufe getätigt, bei denen ein Nutzen-Lasten-Übergang nach dem Berichtszeitraum stattfinden wird.

Vermietungssituation

Per 31.3.2019 beträgt die Vermietungsquote des Sondervermögens 99,3 % des Mietertrages bzw. 98,8 % der Gesamtnutzfläche.

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

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).

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2018	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2019
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹⁾

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
3	Bielefeld, „Beckhaus Center“	9/2018	14,9
4	Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	3/2019	21,4
11	Hamburg, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	1/2019	46,9
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			

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

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle

des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Ein wesentlicher Treiber für die Börsen weltweit wird die Frage nach der Tragfähigkeit des US-Konjunkturzyklus im weiteren Jahresverlauf 2019 sein. Die Weltwirtschaft wird nach Einschätzung von Union Investment zwar auch in diesem Jahr wachsen, das Konjunkturfeld entwickelt sich aber vor allem in der globalen Leitökonomie USA zunehmend spätzyklisch. Damit wird eine wirtschaftliche Verlangsamung wahrscheinlicher, die sich auf die Stimmung an den Kapitalmärkten auswirken dürfte. Mit einem Abrutschen der amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession ist jedoch nicht zu rechnen. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte 2019 rund 2,4 % erreichen, u. a. aufgrund der Sonderkonjunktur durch die von Präsident Trump initiierte Steuerreform.

Auch im Euro-Raum wird das wirtschaftliche Umfeld anspruchsvoller. Hier ist nach der schwachen Wachstumsdynamik Ende 2018 und Anfang 2019 mit einer sich im Jahresverlauf verbessernden Konjunktur und damit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,0 % im Gesamtjahr zu rechnen.

Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose durch die Schwäche im Welthandel mit 0,7 % darunter. Die jüngsten Frühindikatoren bestätigen diese eher vorsichtige konjunkturelle Einschätzung, da die Schwächephase der verarbeitenden Industrie auch im ersten Quartal 2019 angehalten hat. Die politische Lage bleibt in Europa schwierig, insbesondere in Anbetracht des nicht eindeutigen Ergebnisses der Europawahlen und des in vielen Punkten weiterhin offenen Brexit-Verfahrens.

Durch den nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck verfolgen die wichtigsten Notenbanken einen weiterhin wenig restriktiven geldpolitischen Kurs. Für sichere Rentenpapiere stehen die

Zeichen damit auf moderat steigende Renditen. Union Investment erwartet für zehnjährige deutsche Bundesanleihen bis Ende 2019 eine Rendite von rund 0,35 % und bei entsprechenden US-Staatsanleihen von 2,8 %.

Nachhaltigkeit

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

Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihr Handeln integriert. Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und der Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte, unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, kontinuierlich zu verbessern. Bereits seit vielen Jahren ist ein umfassendes Umweltmanagementsystem etabliert und Union Investment hat sich erfolgreich nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifizieren lassen. Im Rahmen des Umweltmanagementsystems werden Prozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht.

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien einge-

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

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, wie z. B. der Task Force Energie, in der die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

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

Portfoliostrategie

Der Wirtschaftsstandort Deutschland ist im europäischen Umfeld weiterhin der Stabilitätsanker mit einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem volkswirtschaftlichen Wachstum. Die positiven makroökonomischen Parameter spiegeln sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die deutschen Bürovermietungsmärkte profitieren von dieser Entwicklung. Die Mietpreise in nahezu allen Regionen sind stabil bis steigend. Die Nachfrage am Investmentmarkt ist ungebrochen hoch. Das Preisniveau übertrifft die zyklischen Höchststände von vor der Finanzmarktkrise. Die zunehmenden Bauaktivitäten führen für alle

Nutzungsarten zu steigenden Erstellungskosten und steigenden Mietpreisen. Bei den Großinvestoren fokussiert sich die Nachfrage mittlerweile nicht nur auf die klassischen Immobilienmetropolen. An nahezu allen Immobilienstandorten, auch Oberzentren, ist ein klarer Nachfrageüberhang über alle Nutzungsarten zu verzeichnen und wir beobachten eine vermehrte Anzahl von Portfoliotransaktionen im Markt. Die Qualität der Portfoliotransaktionen hinsichtlich Lage und Qualität der Immobilien ist abnehmend. Die Renditeniveaus für gute Lagen und Bauqualitäten sind wiederholt deutlich gefallen.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018/2019 konnten drei neue Investitionen durch den UniInstitutional German Real Estate getätigt werden. Am 21.9.2018 erfolgte der wirtschaftliche Übergang des Fachmarktzentums „Beckhaus Center“ in Bielefeld. Der wirtschaftliche Übergang der im März 2016 beurkundeten Projektentwicklung „Holiday Inn Hamburg HafenCity“ in Hamburg erfolgte am 15.1.2019. Ferner wurde am 22.12.2018 der Kaufvertrag für die Büroprojektentwicklung „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ in Bonn unterzeichnet. Die Zahlung der ersten Kaufpreistrats für das Baugrundstück erfolgte am 29.3.2019. Darüber hinaus stand das Rendite- und Risikoverhältnis vieler Investitionsoptionen in keinem vertretbaren Verhältnis mehr. In einer Vielzahl von Bieterprozessen konnte das Fondsmanagement unter den gesetzten Qualitäts- und Renditeversprechen des Fonds keine adäquaten Objekte akquirieren. Die Chancen- und Risikoverhältnisse der Investitionsmöglichkeiten standen oft in keiner geeigneten Relation zum Produktversprechen.

In dem überwiegend von Bieterverfahren geprägten Ankaufswettbewerb ist eine weitaus höhere Risikobereitschaft einiger Marktteilnehmer unter deutlichem Renditeverzicht feststellbar. Es ist zudem eine deutliche Verknappung des Angebotes in den entsprechenden Lagen und Gebäuden zu verzeichnen. Nach unserer Einschätzung wird die starke Dynamik der Kaufpreiskriterien nicht mit der zukünftig zu erwartenden Mietentwicklung einhergehen. Perspektivisch sieht das Fondsmanagement den Bürobereich in A-Städten mit höherer Dynamik als die Entwicklung der B-Städte. Insbesondere Standorte wie Berlin, Frankfurt/Main und München profitieren schon heute von dieser Entwicklung. Die deutliche Renditekompression wird auch auf den Fonds zukünftig Auswirkungen haben.

Für die Akquisition weiterer Immobilien stehen wirtschaftlich starke Groß- und Mittelstädte mit positiven demografischen Perspektiven im Fokus und werden auf Investitionsoptionen untersucht. Attraktive Objekte aus den Bereichen Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen werden regional sondiert. Änderungen an der strategischen Ausrichtung des Fonds sind nicht vorgesehen und zu empfehlen. Das Fondsmanagement verfolgt eine stringente Liquiditätssteuerung des Fonds. Um die Immobilienquote hoch zu halten, werden entsprechende Mittelzuflüsse und Zeichnungsphasen eng mit wirtschaftlichen Übergängen weiterer Objekte abgestimmt.

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

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

Wir sind davon überzeugt, diese wert- und ertragsorientierte Strategie auch in den kommenden Monaten erfolgreich umsetzen zu können.

Für Ihr bisheriges Vertrauen, sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger, danken wir Ihnen.

Hamburg, im Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)

Martin J. Brühl

Volker Noack

Jörn Stobbe

1.3 Zahlen, Daten, Fakten

- 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)
- 1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)
- 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung
- 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I
- 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II
- 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III
- 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 1.3.10 Bestand der Liquidität
- 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen
- 1.3.12 Verwendungsrechnung

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		585.029.619,66
1. Ausschüttung für das Vorjahr Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		-15.300.634,56 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾		99.930.502,46
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	99.979.948,65	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-49.446,19	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾		-3.435.957,77
• davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-3.435.957,77	
• davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	—	
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾		-7.612.429,50
• davon bei Immobilien	-7.612.429,50	
• davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾		27.265.976,25
• davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾	9.162.887,40	
• davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	-2.465.304,07	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		685.877.077,88

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 15.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- 1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Endausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“)
- 2) Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ bzw. die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- 3) Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 4) Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.

- 5) Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 23 ff.
- 6) Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkurssicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Estandskurs 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 Estandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die Capital Gains Tax bezüglich der im In- und Ausland belegenen Liegenschaften sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 18–21)				
1. Mietwohngrundstücke		27.500.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke		500.350.000,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke		—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		21.433.516,00		
5. Unbebaute Grundstücke		—		
Zwischensumme			549.283.516,00	80,08
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
2. Minderheitsbeteiligungen		—		
Zwischensumme			—	—
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 22, 25)				
1. Bankguthaben		138.975.663,40		
2. Investmentanteile		—		
Zwischensumme			138.975.663,40	20,26
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 22)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.118.150,32		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
3. Zinsansprüche		—		
4. Anschaffungsnebenkosten		14.485.407,21		
• bei Immobilien	14.485.407,21			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—			
5. Andere		749.186,40		
Zwischensumme			22.352.743,93	3,26
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			710.611.923,33	103,60

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 22)				
1. Krediten		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–2.378.597,84		
3. Grundstücksbewirtschaftung		–6.648.055,18		
4. anderen Gründen		–684.268,71		
Zwischensumme			–9.710.921,73	–1,42
VI. Rückstellungen			–15.023.923,72	–2,19
Summe Schulden V.–VI.			–24.734.845,45	–3,61
Fondsvermögen (netto)			685.877.077,88	100,00
Anteilwert (EUR)				51,27
Umlaufende Anteile (Stück)				13.378.953

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum um EUR 91,9 Mio. auf EUR 549,3 Mio. Hierin sind auch die Wertfortschreibungen im Verlauf des Berichtszeitraums enthalten. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ stiegen um EUR 12,2 Mio. auf EUR 139,0 Mio. Dagegen stehen gebundene Mittel, die EUR 80,6 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 34,3 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 21,3 Mio. für die Ausschüttung und EUR 4,9 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten vorsehen, siehe auch unter 1.1.2 Liquiditätsrisiken.

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sanken um EUR 2,4 Mio. auf EUR 22,4 Mio. Darin enthalten sind „Anschaffungsnebenkosten“ in Höhe von EUR 14,5 Mio. Dabei handelt es sich um noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbs von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 6,2 Mio. abzurechnende Betriebskosten und Mietforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 5,4 Mio. gegenüber.

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,4 Mio., Ankaufsprüfkosten in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie Vorlaufkosten für Immobilienankäufe in Höhe von EUR 0,1 Mio. und Forderungen aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,1 Mio. ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen und Sicherheitseinhalten (EUR 2,4 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 5,4 Mio., Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie Barkauttionen in Höhe von EUR 0,3 Mio. zusammen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ wurden u. a. für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 10,1 Mio.) und für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,3 Mio. gebildet. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, gebildet (EUR 3,5 Mio.).

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten-/Personenfahrstuhl
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14, 15	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (98), I	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	7gesch. Büro- u. Wohngebäude, Tiefgarage	B		B (83), W, K	3/2015	2011	1.609	6.232	5.214	1.018	■	■
3	33611 Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	2gesch. Fachmarktzentrum	E		H/G	9/2018	2017/2018	16.765	5.022	5.022	—	■	
4	53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	—	3/2019	—	7.254	—	—	—	■	■
5	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	Gebäudeensemble bestehend aus 5gesch. Büro- und Gastronomiegebäude u. 6gesch. Büro- und Gastronomiegebäude, 1 Attikageschoss, Tiefgarage	B		B (78), H/G, I, K, A	10/2016	2009/2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■
6	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (88), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■
7	40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	5gesch. Wohnensemble, Tiefgarage	W		W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378		■
8	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1,5 Untergeschosse	E		H/G (69), B, I, A	4/2014	1953/2013–2014	1.923	6.994	6.994	—	■	■
9	60329 Frankfurt/Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B		B (83), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■
10	20459 Hamburg, Herrengaben 30–31, „Fleethaus am Herrengaben“	5–8gesch. Bürogebäude, 1 Fleetgeschoss	B		B	6/2016	1993/2015–2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■
11	20457 Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H		H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■
12	30559 Hannover, Hagenstraße 1	Gebäudeensemble bestehend aus 1gesch. Logistikgebäude mit Mezzaningeschossen u. 3gesch. Bürogebäude mit 1 Untergeschoss	LG		I (74), B (25), K	12/2016	1974/2015/2017	53.744	28.336	28.336	—		■

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁴⁾⁵⁾⁶⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁴⁾⁵⁾	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ⁴⁾⁵⁾	Gut- achter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %
					gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	
1	—	0,0	—	1,67	9,81	1.103	565	529	—	— ⁸⁾	—	—	—	51,0 51,0	31.600 31.300	31.450	31.450.000,00 4,59	
2	—	2,5	—	2,15	7,95	1.708	438	—	—	— ⁸⁾	—	—	—	62,0 62,0	28.700 29.000	28.850	28.850.000,00 4,21	
3	—	0,0	9,4	1,99	12,53	1.139	853	106	1.885	9	429	805	805 805	49,5 49,5	14.800 14.900	14.850	14.850.000,00 2,17	
4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21.434	21.433.516,00 3,12	
5	■	—	0,0	4,5	2,10	6,69	1.628	472	211	1.579	8	1.729	1.721 1.713	63,0 63,0	32.500 32.600	32.550	32.550.000,00 4,75	
6	■	—	0,2	4,8	1,07	5,72	733	335	527	—	— ⁸⁾	1.220	1.252 1.106 1.139	63,0 63,0	19.200 19.500	19.350	19.350.000,00 2,82	
7	—	5,3	0,2	2,16	32,44	1.775	385	216	1.387	7	1.062	1.156	1.186 1.181	72,0 72,0	27.500 27.500	27.500	27.500.000,00 4,01	
8	■	—	0,0	4,2	2,96	7,94	1.966	994	—	—	— ⁸⁾	2.020	2.041 2.048 2.030	61,0 61,0	39.200 38.100	38.650	38.650.000,00 5,64	
9	—	0,0	—	2,30	5,09	1.720	577	232	985	5	—	—	—	47,0 47,0	45.800 45.500	45.650	45.650.000,00 6,66	
10	—	0,0	4,9	2,34	7,50	1.511	828	234	1.677	8	1.427	1.431	1.371 1.371	56,5 56,5	30.200 30.300	30.250	30.250.000,00 4,41	
11	—	0,0	—	3,67	8,09	2.110	1.563	75	3.599	10	—	—	—	60,0 60,0	47.000 46.800	46.900	46.900.000,00 6,84	
12	■	—	0,0	8,8	2,13	10,10	1.158	974	227	1.743	8	1.429	1.495 1.462 1.462	45,8 45,0	21.500 21.800	21.650	21.650.000,00 3,16	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Lasten- / Personalfahrtstuhl
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
13	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (76), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■
14	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	Gebäudeensemble bestehend aus 1gesch. Einzelhandelsgebäude, 2gesch. Einzelhandelsgebäude u. 3gesch. Einzelhandelsgebäude	E		H/G (99), K	4/2014	1962/1977/1984–1986/1997	98.128	23.665	23.665	—	■	■
15	49074 Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“	4gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Dachgeschoss	E		H/G	9/2015	1950/1991/2014–2015	1.711	9.201	9.201	—	■	■
16	63110 Rodgau, Behringstraße 1, „Agotrans Rodgau“	2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	LG		I (83), B	3/2016	2014	28.117	14.871	14.871	—		
17	70178 Stuttgart, Christophstraße 3, 7–11, Tübinger Straße 5–11, „Tübinger Carré“	7gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (42), H/G (39), K, A, I	3/2015	1994/2014	5.602	16.838	16.838	—	■	■
Immobilienvermögen gesamt													

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁴⁾⁵⁾⁶⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ⁴⁾⁵⁾	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ⁴⁾⁵⁾	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR ⁷⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)
					gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
13	—	0,1	—	2,41	5,05	1.695	719	—	—	— ⁸⁾	—	—	—	54,0 54,0	56.500 55.100	55.800	55.800.000,00 8,14	
14	—	2,2	—	2,77	7,00	1.596	1.178	324	1.630	6	—	—	—	19,0 23,0	38.400 37.800	38.100	38.100.000,00 5,55	
15	—	0,0	—	2,08	7,97	1.478	603	1.545	—	— ⁸⁾	—	—	—	46,0 46,0	27.100 26.800	26.950	26.950.000,00 3,93	
16	—	0,0	—	0,83	7,49	518	309	656	—	— ⁸⁾	—	—	—	35,0 45,0	12.000 12.000	12.000	12.000.000,00 1,75	
17	—	1,6	7,0	3,93	6,98	2.944	989	2.731	—	— ⁸⁾	3.033	3.049	3.132 3.211	56,0 45,0	57.700 57.000	57.350	57.350.000,00 8,36	
																549.283.516,00	80,08	

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „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 Grundstücksgesamtfläche.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁵⁾ Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

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

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

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

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

W = Wohnen

Art der Nutzung:

B = Büro

H = Hotel

H/G = Handel/Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	549.283.516,00	80,08

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Kurswert EUR (Kurs per 29.3.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben	138.975.663,40	20,26

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	6.168.481,68 947.729,33	7.118.150,32	1,04
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	14.485.407,21 —	14.485.407,21	2,11
5. Andere davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	749.186,40	0,11
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—	—	—
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.378.597,84	-0,35
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.648.055,18	-0,97
4. anderen Gründen davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	-684.268,71	-0,10
III. Rückstellungen		-15.023.923,72	-2,19
Zwischensumme		-2.382.101,52	-0,35
Fondsvermögen (netto)		685.877.077,88	100,00
Anteilwert (EUR)			51,27
Umlaufende Anteile (Stück)			13.378.953

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

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Dividenden inländischer Aussteller		—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)		—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		—	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		—	
7. Erträge aus Investmentanteilen		—	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften		—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer		—	
10. Sonstige Erträge		805.659,75	
11. Erträge aus Immobilien		26.489.214,18	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		—	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		—	
Summe der Erträge			27.294.873,93
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		–3.023.105,36	
a) Betriebskosten	–341.885,98		
b) Instandhaltungskosten	–2.172.322,51		
c) Kosten der Immobilienverwaltung	–485.630,74		
d) Sonstige Kosten	–23.266,13		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		—	
3. Inländische Steuern		–1.684.661,52	
4. Ausländische Steuern		—	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		–90,86	
6. Verwaltungsvergütung		–4.614.408,77	
7. Verwahrstellenvergütung		—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		—	
9. Sonstige Aufwendungen		–840.172,27	
davon Kosten externe Bewerter	–310.538,66		
Summe der Aufwendungen			–10.162.438,78
III. Ordentlicher Nettoertrag			17.132.435,15

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien	—		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—		
c) aus Liquiditätsanlagen	—		
davon aus Finanzinstrumenten	—		
d) Sonstiges	—		
Zwischensumme		—	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			—
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			3.435.957,77
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			20.568.392,92
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		9.162.887,40	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-2.465.304,07	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			6.697.583,33
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			27.265.976,25

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,3 Mio. auf EUR 26,5 Mio. Die „Sonstigen Erträge“ betragen im Berichtszeitraum EUR 0,8 Mio.

Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von EUR 3,0 Mio. beinhalten u. a. Aufwendungen für die „Instandhaltungskosten“ von EUR 2,2 Mio. Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 0,02 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um „Beratungskosten“.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach der Kostenerstattung durch Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 0,5 Mio. Die Gesamtkosten vor der Kostenerstattung durch Mieter betragen EUR 0,8 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 3,7 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 0,9 Mio. belastet. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 1,2 Mio.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ in Höhe von EUR 0,8 Mio. handelt es sich um negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 0,5 Mio. und Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 3,7 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.

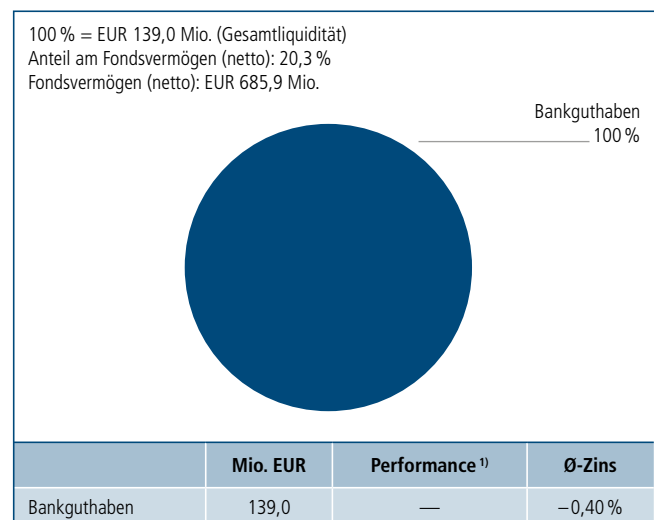
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 3,4 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

1.3.10 Bestand der Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2018 bis 31.3.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.4.2018 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen¹⁾ in %

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

¹⁾ Das Immobilienportfolio besteht ausschließlich aus in Deutschland belegenen Direktinvestments.

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 27) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2019. 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 5,7 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 5,0 %.

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

Die Liquiditätsrendite beträgt -0,4 %. Grund für diesen schwachen Renditewert sind Strafzinsen, die auf Bankguthaben erhoben wurden.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsendite von 2,7 % (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	60,3	11,0
Hamburg	77,1	14,1
München	55,8	10,2
Rhein-Main	77,0	14,0
Rhein-Ruhr	87,6	16,0
Stuttgart	57,4	10,4
Sonstige deutsche Städte	134,1	24,4
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	549,3	100,0

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen) ¹⁾

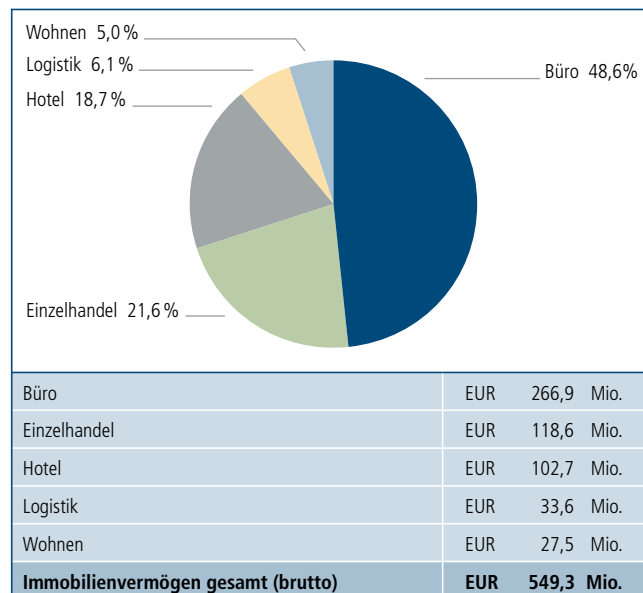
	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	481.179.993,81
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	—
Immobilien gesamt	481.179.993,81
Liquidität	131.791.077,86
Kreditvolumen	—
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	612.971.071,67

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	549.283.516
Gutachterliche Bewertungsmieten	29.595.935
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	10.930.270
Sonstige positive Wertveränderungen	732.670
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-2.651.393
Sonstige negative Wertveränderungen	-2.313.964
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	8.278.878
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	-1.581.294

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes



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

	Deutschland
Leerstandsquote	
Wohnen	6,1
Kfz	2,8
Handel / Gastronomie	0,7
Büro	0,4
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,1
Hotel	0,0
Andere	0,4
Vermietungsquote	99,3

¹⁾ Jahresbruttomietenertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Deutschland
unbefristet	0,0
2019	6,6
2020	5,7
2021	3,2
2022	15,1
2023	8,6
2024	15,2
2025	3,8
2026	6,7
2027	1,9
2028	2,2
2029+	31,1

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

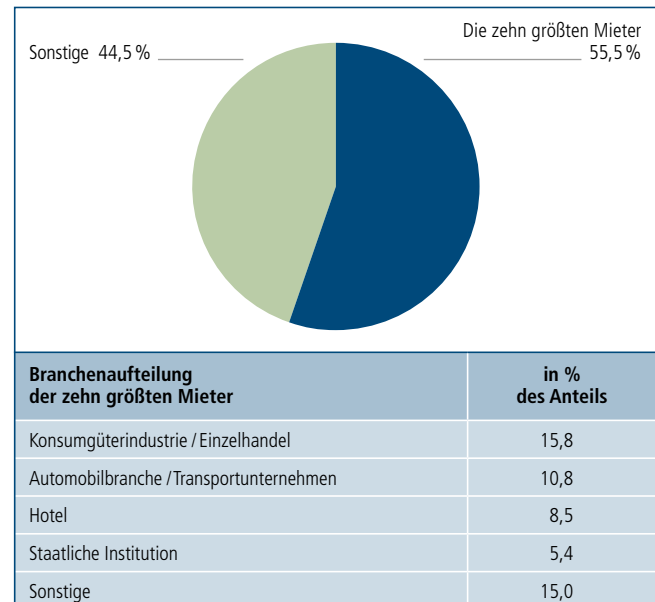
Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Deutschland
Büro	39,9
Handel / Gastronomie	27,3
Hotel	16,1
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	7,3
Wohnen	4,5
Kfz	2,8
Andere	2,0

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	28.430.656,13	2,13
1. Vortrag aus dem Vorjahr	7.862.263,21	0,59
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	20.568.392,92	1,54
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-9.700.121,93	-0,73
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-1.513.242,19	-0,11
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-8.186.879,74	-0,61
III. Gesamtausschüttung	18.730.534,20	1,40
Endausschüttung zum 13.6.2019	18.730.534,20	1,40

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR 20,6 Mio. Durch den Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 7,9 Mio. ist ein Betrag von EUR 28,4 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 1,5 Mio. bzw. EUR 0,11 je Anteil gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 8,2 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 18,7 Mio. bzw. EUR 1,40 je Anteil ausgeschüttet.

Die Ausschüttung erfolgt am 13.6.2019.

Hamburg, den 28. Juni 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

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

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.

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	—

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	51,27
Umlaufende Anteile (Stück)	13.378.953

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen und Liquiditätsanlagen

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

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

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

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 (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,20 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	922.999,01
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	23,23 %
• davon für die Verwahrstelle	18,84 %
• davon für Dritte	57,93 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. 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	5.769.114,32

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

²⁾ Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		36,1
• davon feste Vergütung		27,8
• davon variable Vergütung		8,3
Zahl der Mitarbeiter der KVG	347	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		2,8
• davon an Führungskräfte		2,8
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	6	
Anzahl Mitarbeiter	—	

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

In der Union Investment Real Estate GmbH kommen Vergütungssysteme zur Anwendung, welche sich folgendermaßen untergliedern:

- 1) OT¹⁾-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

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

Im Berichtszeitraum haben keine wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB stattgefunden.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen in Einzelfällen transaktionsbedingt überschritten. Die Rückführung erfolgte feiertagsbedingt nicht im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	200,00 % 83,34 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00 % 83,34 %

3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UniInstitutional German Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 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 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 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“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH 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 zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 31. März 2019“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“ und „Organe und Abschlussprüfer“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben

wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unsere bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Union Investment Real Estate GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht 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 des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts 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 u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,

sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts 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 Union Investment Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Union Investment Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts 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 Union Investment Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht 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 Union Investment Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

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

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 28. Juni 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin

4 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Der UniInstitutional German Real Estate als Publikums-Investmentfonds unterliegt grundsätzlich der Körperschaftsteuerpflicht mit folgenden Einkünften:

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG)
- sonstige inländische Einkünfte i.S.d. § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

Andere Einkünfte wie etwa inländische und ausländische 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 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.

Besteuerung der Anleger

Auf Anlegerebene ist ein pauschaliertes Besteuerungsverfahren vorgesehen. Demnach sind auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen des Investmentfonds, gegebenenfalls Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen steuerpflichtig. Zum Ausgleich der Vorbelastung auf Fondsebene durch Körperschaftsteuer werden Erträge aus Investmentfonds, die ge-

mäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften im In- oder Ausland investieren (Immobilienfonds), zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt. Vorliegend investiert der UniInstitutional German Real Estate laut Verkaufsprospekt fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds sind erfüllt. Da der UniInstitutional German Real Estate seinen Investitionsschwerpunkt im Inland hat, werden auf Anlegerebene 60 % der Erträge aus Investmentfonds freigestellt (30 % für Zwecke der Gewerbesteuer).

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

$$\begin{aligned} \text{Vorabpauschale}^{1)} &= \text{Basisertrag} - \text{Ausschüttung des Kalenderjahres} \\ \text{Basisertrag}^{2)} &= 70\% \text{ des Basiszinses} \times \text{Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Kalenderjahres} \end{aligned}$$

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, betrug am 2.1.2019 0,52 %.

Basiszins (2019)	0,520 %
70 % vom Basiszins	0,364 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang	EUR 51,01
= Basisertrag	EUR 0,1857 ³⁾
Basisertrag	EUR 0,1857
./. Ausschüttung je Anteil	EUR 1,40
= Vorabpauschale	EUR 0,00

¹⁾ Hinweis: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden.

²⁾ Hinweis: 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.

³⁾ Abhängig von der Wertentwicklung der Anteile bis zum 31.12.2019 kann dieser Wert noch sinken, jedoch nicht ansteigen, siehe Fußnote 2.

Information zu den steuerlichen Folgen von Ausschüttungen/Vorabpauschalen privater Anleger

Die Ausschüttungen und Vorabpauschalen unter der Berücksichtigung der geltenden Teilfreistellungsquoten stellen beim Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Diese unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bei der Ermittlung dieser Einkünfte ist ein sogenannter Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,- (für zusammen veranlagte Ehegatten in Höhe von EUR 1.602,-) zu berücksichtigen. Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Kapitalvermögen sind grundsätzlich mit dem Sparer-Pauschbetrag abgegolten.

Die Steuer wird regelmäßig von der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten und hat grundsätzlich Abgeltungswirkung, sodass Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 %, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt in diesem Fall die Einkommensteuer mit dem niedrigeren persönlichen Steuersatz fest und rechnet den Steuerabzug auf die Steuerschuld an (sogenannte Günstigerprüfung). Angaben in der Steuererklärung müssen außerdem gemacht werden, sofern für die Einkünfte aus Kapitalvermögen kein Steuerabzug vorgenommen wurde (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wurde). Zudem sind gegebenenfalls Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, auch wenn der Steuerabzug in Höhe von 25 % bereits erfolgt ist.

Information zu den steuerlichen Folgen der Veräußerung von Anteilscheinen privater Anleger

Werden Anteile an einem Investmentfonds von einem Privatanleger veräußert, unterliegt ein Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns aus Anteilen werden Vorabpauschalen gewinnmindernd berücksichtigt.

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

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

Information zur Kirchensteuer

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

Information zur Erbschaftsteuer

Die Ermittlung der steuerlichen Werte für ein Nachlassvermögen erfolgt auf der Grundlage des am Todestag des Erblassers geltenden Rücknahmepreises.

Information zu Verkehrsteuern

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

5 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 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3–5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)
Martin J. Brühl
Volker Noack
Jörn Stobbe

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

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

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

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2018)

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(bis 30.6.2018)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(bis 30.6.2018)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Kaufmann Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2018)

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Königstein / Taunus

Dipl.-Ing. Christiane Hirtz-Bayer,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Köln
(bis 31.10.2018)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(bis 30.11.2018)

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

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.2.2019)

Savills Immobilien Beratungs-GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Christian Glock,
registrierter Sachverständiger,
Frankfurt / Main

Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.2.2019)

Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt
(seit 1.2.2019)

Investitionsstandorte
des **Uni**Institutional German Real Estate

Direkt gehaltene Immobilien

Deutschland 17



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