

# UniInstitutional European Real Estate

Halbjahresbericht zum 31.3.2021

## Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.		980 554		A1H9KC
ISIN		DE0009805549		DE000A1H9KC2
Auflegungstermin		2.1.2004		1.7.2011
<b>Kennzahlen zum 31.3.2021</b>	<b>Gesamt</b>		<b>Anteilklass Uninstitutional European Real Estate</b>	<b>Anteilklass Uninstitutional European Real Estate FK</b>
Fondsvermögen (netto)	EUR	3.494,8 Mio.	EUR	3.214,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	3.505,1 Mio.		
• davon direkt gehalten	EUR	2.396,9 Mio.		
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR	1.108,2 Mio.		
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		36		
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		23 <sup>3,4</sup>		
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>5</sup>	EUR	95,8 Mio.		
Gesamtliquidität	EUR	355,1 Mio.		
Fremdfinanzierungsquote		8,4%		
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		96,2%		
Ausgabepreis			EUR	49,63
Anteilwert (Rücknahmepreis)			EUR	49,63
			EUR	49,31
			EUR	48,11
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>6</sup>		2 <sup>7</sup>		
Verkäufe <sup>6</sup>		1 <sup>8</sup>		
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	-1,0 Mio.	EUR	-0,5 Mio.
			EUR	-0,5 Mio.

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

<sup>2</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.

<sup>3</sup> Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

<sup>4</sup> Davon sechs Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

<sup>6</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 12.

<sup>7</sup> Davon eine Gesellschaft, die keine Immobilie hält.

<sup>8</sup> Auflösung einer Immobilien-Gesellschaft.

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

# Halbjahresbericht<sup>1</sup>

zum 31. März 2021 des UniInstitutional European Real Estate

## Inhalt

1	Bericht der Geschäftsführung	4
1.1	Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	6
1.1.1	Immobilien- und Kapitalmärkte	6
1.1.2	Risikobericht	8
1.1.3	Anteilwert	10
1.1.4	Fondsvermögen (netto)	10
1.1.5	Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10
1.1.6	Immobilienaktivitäten	11
1.2	Ausblick	12
1.3	Zahlen, Daten, Fakten	15
1.3.1	Zusammengefasste Vermögensaufstellung	16
1.3.2	Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	20
1.3.3	Vermögensaufstellung Teil I	22
1.3.4	Vermögensaufstellung Teil II	38
1.3.5	Vermögensaufstellung Teil III	39
1.3.6	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
1.3.7	Bestand der Liquidität / Kredite	43
1.3.8	Übersicht: Immobilieninformationen	45
2	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	47
3	Organe	48

Titelfoto: Birmingham, 55 Colmore Row (Großbritannien)

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

<sup>1</sup> Zeitraum 1.10.2020–31.3.2021

# 1 Bericht der Geschäftsführung



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

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UnilInstitutional European Real Estate hat das Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten institutionellen Immobilien-Publikumsfonds liegt zum 31.3.2021 für die Anteilklasse UnilInstitutional European Real Estate bei 2,8 % und für die Anteilklasse UnilInstitutional European Real Estate FK bei 2,6 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Im Vorjahr (Stichtag 31.3.2020) hatte der Anlegererfolg für die Anteilklasse UnilInstitutional European Real Estate 2,8 % und für die Anteilklasse UnilInstitutional European Real Estate FK 2,6 % betragen.

In einem konjunkturellen Umfeld, welches vor allem durch die Ausbreitung des Coronavirus bestimmt war, zeigte der UnilInstitutional European Real Estate eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die Stabilität auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelabfluss einschließlich Ertragsausgleich von EUR 1,0 Mio. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres ergab sich ein Netto-Mittelzufluss von EUR 6,3 Mio. Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds sank leicht unter der Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung im November 2020 gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres 2020 / 2021 von EUR 3.539,9 Mio. auf EUR 3.494,8 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die Gesamtliquidität EUR 355,1 Mio. Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Berichtszeitraum durch den wirtschaftlichen Übergang einer Büroimmobilie in Birmingham, 55 Colmore Row ausgebaut. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich in Summe auf EUR 119,4 Mio.

Zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 weist das Portfolio des UnilInstitutional European Real Estate mit 55 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 16 europäische Ländermärkte auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (54,3 %), Einzelhandel (23,7 %), Hotel (11,6 %) sowie Logistik (10,4 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 96,2 %. Gern weisen wir auf das aktuelle Scope-Rating vom 16.6.2020 hin. Dabei wurde der UnilInstitutional European Real Estate mit der guten Ratingnote „a<sub>AIF</sub>“ ausgezeichnet.

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 des Immobilienvermögens 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.

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

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

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

Das Arbeiten im Homeoffice hat während der Pandemie erheblich an Bedeutung gewonnen. Jedoch werden klassische Büroarbeitsplätze keineswegs zum Auslaufmodell. Langfristig gesicherte Büroflächen werden für Unternehmen in Zukunft weiterhin wesentlicher Bestandteil eines hybriden Arbeitsplatz-Ökosystems sein: als Ankerfläche für Markenidentität, Talentmagnet und für die Ausführung unabdingbarer Präsenzfunktionen. Diese Ankerflächen werden ergänzt um flexible, mobile und zunehmend digitalbasierte Arbeitsplatzmodelle in einem Verhältnis, das sich branchenabhängig in den kommenden Jahren herausbilden wird.

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

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

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

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zugleich leidet die Assetklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Die Rahmenbedingungen und Pro-

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

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

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei Mietwohnungen im gehobenen Preissegment aufgrund eines in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ausgeprägteren Kostenbewusstseins zu einer etwas geringeren Nachfrage kommen könnte. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment dürfte sich aufgrund der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit, insbesondere in den durch weiteren Zuzug geprägten Ballungsräumen, allerdings stabil zeigen.

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

Über die Entwicklung des Uninstitutional European Real Estate im ersten Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 werden wir Sie im Folgenden informieren.

# 1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

## 1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Corona-Pandemie führte im Jahr 2020 zu einem deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. Auf den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und September durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot an Kaufobjekten und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Am Ende des Jahres 2020 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 467,1 Mrd. und somit 31,0% unter dem sehr hohen Wert des Vorjahres.

### Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten agierten die Mieter im Jahr 2020 vielfach zurückhaltend und die Vermietungsleistung ging aufgrund der Coronakrise im Jahresvergleich zurück. Dennoch profitierten viele europäische Bürostandorte von einer jahrelangen Angebotsknappheit. Obwohl die durchschnittliche Leerstandsrate auf den zwölf bedeutendsten Büromärkten zum Jahresende 2020 leicht anstieg, lag sie mit einem Wert von 7,8% im historischen Kontext weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau. Die somit vielerorts nach wie vor begrenzte Verfügbarkeit von modernen Flächen in zentralen Lagen stützte das Spitzenmietniveau, das sich in Europa trotz der Coronakrise im Jahresvergleich weitgehend stabil entwickelte. Lediglich London, Madrid und Stockholm registrierten im Jahresverlauf leichte Mietpreisrückgänge, wohingegen Paris sogar ein deutliches Plus von 8,1% verzeichnen konnte.

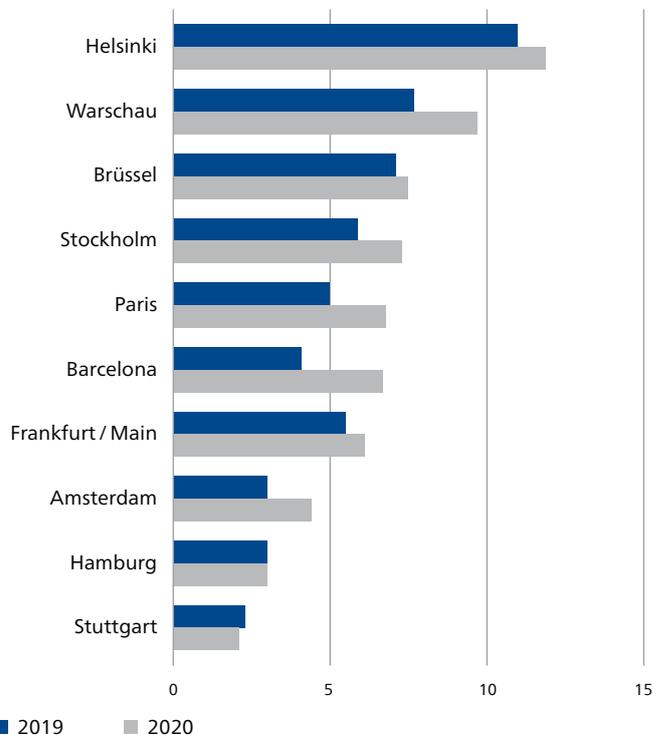
### Deutsche Büromärkte

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

### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Im Jahresverlauf 2020 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den europäischen Einzelhandelsmärkten

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



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

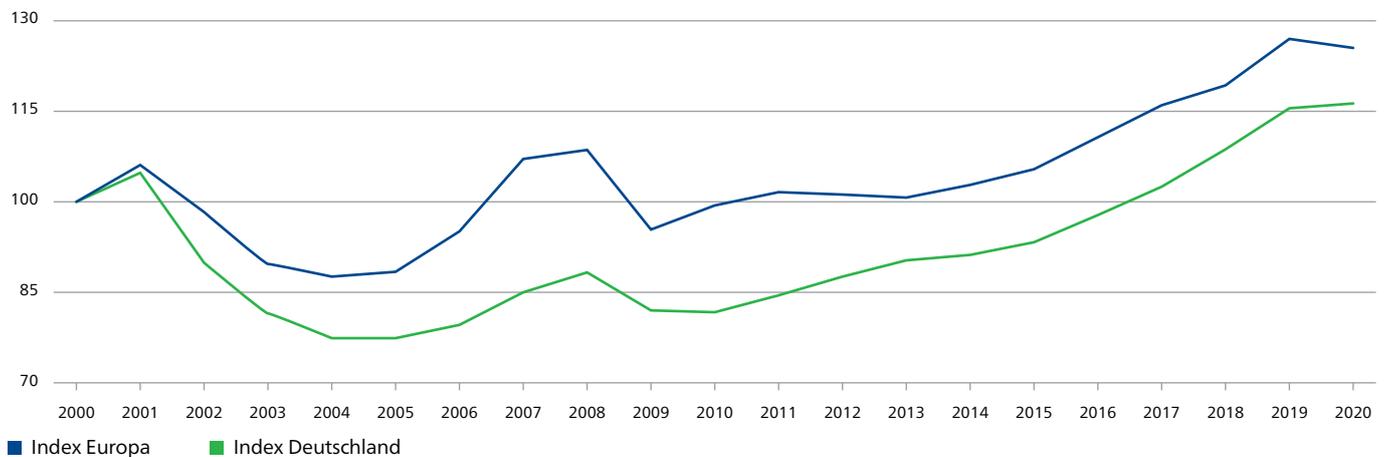
deutlich zu spüren. Da es in den meisten Ländern Lockdowns gab, sanken die Kundenfrequenzen und Umsätze temporär. Von der Pandemie profitieren konnte der Lebensmitteleinzelhandel, in diesem Segment stiegen die Umsätze zum Teil deutlich. Gleiches galt auch für den Onlinehandel, der ebenfalls im vergangenen Jahr von der Krise profitierte. Vor diesem Hintergrund war eine Korrektur der Mietpreise bei Einzelhandelsflächen in vielen europäischen Metropolen zu beobachten. Stabil zeigten sich die Einzelhandelsmieten in London und Oslo.

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

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen sorgten im Jahr 2020 auf den europäischen Hotelmärkten für einen weitgehenden Einbruch der Nachfrage. Teilweise

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



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

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

sahen sich Hotels aufgrund äußerst niedriger Belegungs-raten zu temporären Schließungen gezwungen. Einige Feriendestinationen zeigten während der Sommerferienzeit aber eine Erholung der Auslastung und des Zimmererlöses. Im Durchschnitt über die bedeutenden Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde im Jahr 2020 dementsprechend ein Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 77,7 % gegenüber dem Vorjahr registriert.

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

### Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte wurden im Jahr 2020 stark durch die weltweite Corona-Pandemie beeinträchtigt. Aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging die Zahl der Immobilien-transaktionen und damit auch das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Quartal stark zurück. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2020 lag mit EUR 467,1 Mrd. 31,0 % unter dem Ergebnis des Vorjahres.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien am Jahresende 2020 bei EUR 183,6 Mrd., womit es um 22,0 % geringer ausfiel als im Jahr 2019. In Deutsch-

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

### Ausblick

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

### Geld- und Kapitalmarkt

Die steigenden Corona-Infektionszahlen sorgten am Markt für Euro-Staatsanleihen bereits zu Beginn des Geschäftshalbjahres für Verunsicherung. Im weiteren Verlauf mussten dann viele Länder einen zweiten Lockdown verabschieden. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel aber nur leicht. Angesichts der schon stark negativen Verzinsung mangelte es offenbar vielen Investoren an Kursfantasie. Papiere aus den europäischen Peripherieländern verloren in diesem schwierigen Umfeld nicht wie sonst üblich an Wert. Ihre Kurse waren vielmehr durch die Anleihenkäufe der Europäischen Zentralbank (EZB), umfangreiche Fälligkeiten und nicht zuletzt die Anfänge einer Entwicklung der Europäischen Union zur Fiskalunion gut unterstützt. Insgesamt konnten sich Euro-Staatsanleihen den negativen Entwicklungen in den USA aber nicht entziehen und gaben nach. Ein geringer Impffortschritt, zum Ende der Berichtsperiode wieder steigende Infektionszahlen

und die größere Unterstützung seitens der Notenbank ließen die Verluste jedoch relativ gering ausfallen. Die EZB weitete ihre täglichen Käufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme aus. Staatsanleihen aus den Peripherieländern waren stärker gesucht als Titel aus den Kernländern. Italienische Anleihen profitierten von dem Regierungswechsel. Mit dem ehemaligen EZB-Chef Mario Draghi konnte ein wirtschaftlich wie politisch in Europa bestens vernetzter Technokrat und Verfechter der Währungsgemeinschaft gefunden werden. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verbuchten Euro-Staatsanleihen einen Verlust von 2,1 %.

US-Staatsanleihen standen zunächst unter dem Einfluss der Präsidentschaftswahlen, da der zuvor prognostizierte klare Sieg Joe Bidens überraschend ausblieb. Aufgrund der anfänglich fehlenden eindeutigen Mehrheit im US-Kongress wurde die Umsetzbarkeit seiner Agenda angezweifelt. Darüber hinaus gelang es Demokraten und Republikanern für einige Zeit nicht, sich auf ein weiteres Konjunkturprogramm zu einigen. Hier konnte erst kurz vor dem Jahreswechsel 2020 / 2021 ein Kompromiss erzielt werden. Ermutigende Ergebnisse von Impfstoffstudien und später dann der Beginn der ersten Impfungen ließen den Konjunkturoptimismus vieler Anleger steigen und sorgten bei US-Staatsanleihen für leichte Kursverluste. Die US-Notenbank Fed gab bekannt, im Kalenderjahr 2021 nicht mit einer Rückführung ihrer Anleihenkäufe zu beginnen. Damit setzte sich mit hoher Dynamik der Trend zu höheren Renditen in den folgenden Monaten fort. Die Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen, die zu Beginn des Geschäftshalbjahres noch bei ca. 0,7 % lag, kletterte Ende März auf knapp 1,8 %. Als belastend erwies sich vor allem ein weiteres umfangreiches Konjunkturpaket der Biden-Regierung in Höhe von bis zu USD 1.900 Mrd. Marktteilnehmer gerieten in Sorge, ob die Maßnahmen nicht zu umfangreich

seien und das starke Wirtschaftswachstum mit einem Inflationsanstieg einhergehen könnte. Darüber hinaus stieg mit dem Paket die Staatsverschuldung weiter an und Anleger sorgten sich, die US-Notenbank könne nun doch früher mit der Rückführung ihrer Anleihenkäufe beginnen. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 4,5 % an Wert.

Rückläufige Risikoaufschläge bei europäischen Unternehmensanleihen konnten die steigenden Renditen kompensieren. Auf Ebene des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verzeichneten Unternehmensanleihen ein leichtes Plus in Höhe von 0,5 %.

## 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, Steuerung und Überwachung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Eine wesentliche Aufgabe der Risikoüberwachung besteht in der Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie in der Risiko-berichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

### Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des Anteilspreises haben können. Daher erfolgt ein

## Entwicklung des Unilateral European Real Estate

	31.3.2021 Mio. EUR	31.3.2020 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	2.396,9	2.319,8	77,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup>	684,5	616,2	68,3
Liquiditätsanlagen	355,1	352,3	2,8
Sonstige Vermögensgegenstände	386,5	396,1	-9,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	328,2	301,4	-26,8
<b>Anteilklasse Unilateral European Real Estate</b>			
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>3.214,1</b>	<b>3.210,6</b>	<b>3,5</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	64,8	64,8	0,0
<b>Anteilklasse Unilateral European Real Estate FK</b>			
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>280,7</b>	<b>172,5</b>	<b>108,2</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	5,8	3,6	2,2

<sup>1</sup> Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

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

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

### Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

### Währungsrisiken

Der UnilInstitutional European Real Estate verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung

weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein Währungsstresstest der offenen Positionen.

### Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

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

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix im Rahmen 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, dass eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen, der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedient werden können. Sie umfassen insbesondere das Risiko aus unerwartet hohen Mittelrückflüssen sowie das Risiko, dass benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschafft werden können.

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

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

### Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelte sich vielerorts, insbesondere aufgrund der zunehmenden An-

zahl von Infektionen mit Virusmutationen bis Ende des ersten Quartals 2021, leider weiterhin sehr dynamisch. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen weiterhin eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig, mindestens einmal monatlich aktualisiert. Durch den seit November andauernden Lockdown ist die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, weiterhin angespannt. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

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

Nach dem Abklingen der zweiten Infektionswelle im Januar und bis in den Februar hinein entwickeln sich die Infektionszahlen aufgrund zunehmender Infektionen mit Virusmutationen leider wieder sehr dynamisch. Union Investment

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

### 1.1.3 Anteilwert

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis eines Uninstitutional European Real Estate-Anteils beträgt zum 31.3.2021 EUR 49,63. Unter Berücksichtigung der am 29.11.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,30 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr 2019 / 2020 erhöhte sich der Anteilwert im ersten Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 um EUR 0,68. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,8 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Der Ausgabepreis eines Uninstitutional European Real Estate FK-Anteils beträgt zum 31.3.2021 EUR 49,31. Der Anteilwert sowie der Rücknahmepreis betragen EUR 48,11. Unter Berücksichtigung der am 29.11.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,25 je Anteil für das vergangene Geschäftsjahr 2019 / 2020 erhöhte sich der Anteilwert im ersten Geschäftshalbjahr 2020 / 2021 um EUR 0,62. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 2,6 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

### 1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Das Fondsvermögen (netto) des Gesamtfonds sank im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 von EUR 3.540,0 Mio. auf EUR 3.494,8 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile verringerte sich für die Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate von 64.776.871 am 31.3.2020 auf 64.776.326 am 31.3.2021. In der Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK erhöhte sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 3.584.645 am 31.3.2020 auf 5.835.219 am 31.3.2021. Zu den Kunden zählen Banken, Versicherungen, Versorgungswerke, Industrieunternehmen sowie Non-Profit-Organisationen und Firmenkunden.

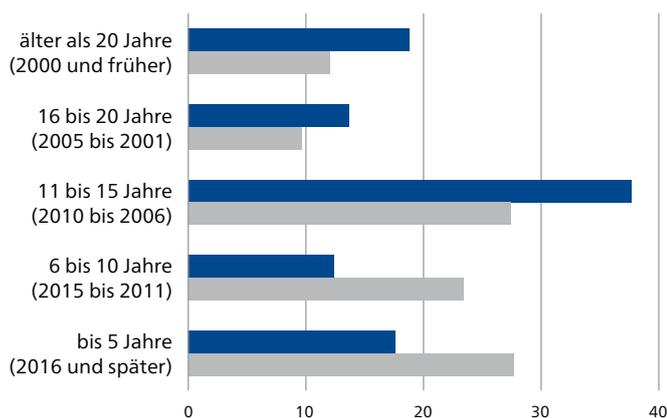
### 1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöht sich im Berichtszeitraum um 0,7 % von EUR 2.381,0 Mio. auf EUR

2.396,9 Mio. Es setzt sich zum 31.3.2021 aus 36 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 23 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 684,5 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert)

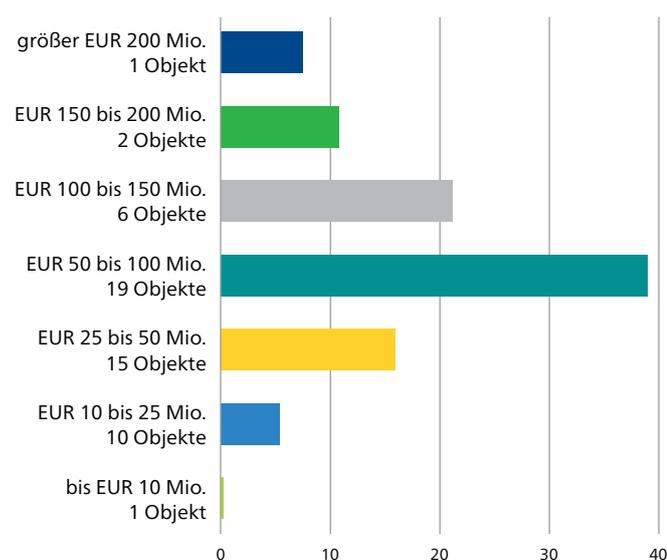
### Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten<sup>1</sup>  
 ■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“<sup>2</sup>

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

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



<sup>1</sup> 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.

beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 64,7 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 2.975.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 von insgesamt 1.165.122 m<sup>2</sup> auf 1.173.797 m<sup>2</sup>. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,2 % des Mietertrages oder 97,8 % der Gesamtnutzfläche.

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

#### Saarbrücken, „Europa-Galerie“

Bei diesem Objekt erhöhte sich die Gesamtnutzfläche durch Umbaumaßnahmen für einen Mieter und Umnutzung von Flächen um 332 m<sup>2</sup>.

## 1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurden für den Fonds ein Bürogebäude in Bestlage von Birmingham (Großbritannien) erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf EUR 119,4 Mio.

### Immobilienentwicklungen

#### Brüssel, „Le Président“

Die Büroimmobilie „Le Président“ im Quartier Louise in Brüssel (Belgien) wurde im Jahr 2004 erworben. Das Gebäude wird nach Auszug des Hauptmieters nun modernisiert und befindet sich aktuell im Status der Bestandsprojektentwicklung. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude entkernt und erweitert. Mit Fertigstellung soll das Gebäude eine Gesamtmietfläche von rund 8.430 m<sup>2</sup> aufweisen. Außerdem wird für das Gebäude das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Excellent“ angestrebt. Das Projekt soll im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden und modernste, hochwertige Büroflächen bieten.

### Ankäufe

#### Birmingham, 55 Colmore Row

Am 29.9.2020 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für ein Grade-A-Bürogebäude in Birmingham (Großbritannien) mit einer Gesamtmietfläche von rund 14.600 m<sup>2</sup>. Das 1875 erbaute Gebäude mit denkmalgeschützter viktorianischer Fassade steht in der Colmore Row 55, eine der besten Geschäftsadressen Birminghams. Aufgrund seiner Ecklage hat das Objekt eine sehr hohe Visibilität. Direkt gegenüber befindet sich die St. Philip's Kathedrale. Das Gebäude

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbs- / Verkaufs- / Gründungs- / Auflösungsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>
<b>Ankäufe</b>			
<b>Immobilien-Gesellschaften, die im Geschäftsjahr gegründet wurden</b>			
51	„ECF Colmore S.á.r.l.“, Luxemburg	10/2020	—
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
55	„UI 55 Colmore Row Limited“, London <sup>3</sup> Birmingham, 55 Colmore Row	10/2020	115,2
<b>Verkäufe</b>			
<b>Auflösung von Immobilien-Gesellschaften</b>			
	„SCS Atrium Boulogne“, Paris	12/2020	

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft wurde am 8.7.2020 gegründet.

liegt zudem verkehrsgünstig zwischen den beiden Hauptbahnhöfen Birminghams, New Street und Snow Hill, die in jeweils fünf Gehminuten erreichbar sind. Das sechsgeschos-sige Gebäude wurde bisher zweimal umfassend renoviert. Die letzte Renovierung im Jahr 2017/ 2018 beinhaltete auch die denkmalgeschützte acht Meter hohe Empfangshalle, welche dem ohnehin schon prominenten Gebäude einen besonderen Charakter verleiht. Das BREEAM „Excellent“ zertifizierte Objekt wurde nach der Renovierung im Jahr 2018 durch den „British Council for Offices (BCO)“ mit dem BCO Award prämiert, der Büroobjekte für Design und Funktionalität auf höchstem Niveau auszeichnet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.10.2020.

### Verkäufe

Im aktuellen Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

### Vermietungssituation

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtstichtag bei 96,2 %.

Insgesamt konnten im ersten Geschäftshalbjahr 27.784 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu- und nachvermietet werden. Von dieser Fläche entfallen 4.062 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und

23.722 m<sup>2</sup> auf die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die Immobilien zeigten sich im Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 weiterhin sehr wettbewerbsfähig.

Erfreuliche Vertragsverlängerungen und die Reduzierung von vorhandenem Leerstand konnten u. a. in den Objekten „K2 Dolce“ in Luxemburg (Luxemburg), „Riviera“ in Gdingen (Polen), „Bühl Center“ in Krems (Österreich), „Falkenried Piazza“ in Hamburg sowie „U7“ in Solna (Schweden) realisiert werden.

## 1.2 Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus wird den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend prägen. Der konjunkturelle Einbruch ist sehr viel tiefer als in der Finanzmarktkrise 2008 und erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Nach den Berechnungen von Union Investment ist das Bruttoinlandsprodukt in der Euro-Zone im Jahr 2020 um 6,8 % geschrumpft. Die konjunkturelle Talsohle dürfte jedoch bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen

### Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Art der Nutzung	voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
<b>Ankäufe</b>		
Es haben keine Ankäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden.		
<b>Verkäufe</b>		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>		
Dreieich, „Red Square“	Büro	6/2021

## Leerstandsangaben einzelner Objekte<sup>1</sup>

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Brutto-sollmietertrag <sup>2</sup> des Objektes in % zum 31.3.2021	Anteil am Brutto-sollmietertrag <sup>2</sup> des Objektes in % zum 30.9.2020	Leerstehende Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Brutto-sollmietertrag <sup>2</sup> des Fonds in % zum 31.3.2021
39	Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5“	43,03	49,81	939	0,23
46	Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“	40,27	37,07	2.145	0,39

<sup>1</sup> Objekte mit mehr als 33% Leerstandsquote.

<sup>2</sup> Mehrwertsteuer nicht enthalten.

wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Durch eine ab Mitte des Jahres 2021 einsetzende nachhaltige Erholung sollten die Volkswirtschaften wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Im Zuge der robusten Daten sowie des erwarteten US-Fiskalstimulus hat Union Investment ihre Wachstumserwartungen für die USA auf 5,5% und für den Euro-Raum auf 4,9% für 2021 erhöht.

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

An den Anleihenmärkten bleiben aus diesem Grund die kurzfristigen Zinsen durch die Notenbanken fest verankert, während die langfristigen Renditen im Zuge der sich verbessernden Konjunktur tendenziell ansteigen dürften. Die starke Bewegung seit Februar 2021 sollte sich aber abschwächen, sodass Union Investment zum Jahresende 2021 für zehnjährige Bundes- bzw. US-Staatsanleihen Renditen von -0,1% bzw. +1,9% erwartet.

### Nachhaltigkeit

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

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

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

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen

kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Ebenso wird die Entwicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter [www.nachhaltige-immobilien-investments.de](http://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 Gebäudertzertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

### Portfoliostrategie

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

Der Fonds weist eine ebenso ausgewogene wie risikoarme Streuung nach Regionen, Nutzungsarten und Mietern auf. Zur Vermeidung von größeren Länderrisiken wurde eine maximale Anlagegrenze für einzelne Länder bestimmt. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den Uninstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Logistik-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Wohnen weiter diversifiziert werden. Vor allem in den Segmenten Einzelhandel und Hotel waren in den vergangenen Monaten Mietzugeständnisse oder auch Stundungen notwendig, so dass weitere Investitionen in diesen Nutzungsarten sehr selektiv und nur mit attraktiven Chance-Risiko-Verhältnissen realisiert werden würden.

Die Investitionsentscheidungen des Managements fokussieren sich auf die Erzielung von Ordentlichen Mieterträgen. Zur Gewährleistung eines stetigen Mietertrages stehen Objekte mit vornehmlich bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten im Fokus. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann in geringem Maße auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden.

Die Corona-Auswirkungen konnten im Bestandsportfolio bisher überwiegend ohne größere Performancerückgänge kompensiert werden. Wir werden versuchen, diesen Managementansatz auch in den nächsten Monaten weiter zu verfolgen.

Auf Gesamtportfolioebene sollte der Fonds durch seine hohe Vermietungsquote, seine breite europaweite Aufstellung und den hohen Diversifizierungsgrad in der Lage sein, eine überwiegend stabile Ertragssituation abzubilden.

Der Uninstitutional European Real Estate hat sich in der Vergangenheit auch im ruppigen Fahrwasser immer als sehr stabil bewiesen und ist robust aufgestellt auch in die Coronakrise gegangen.

Die Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer nachhaltigen Stärkung des Portfolios beitragen.

Weiterhin bleibt eine möglichst geringe Volatilität und ein attraktives Performanceniveau im Fokus des aktiven Fondsmanagements. Wir sind der Überzeugung, dass der Uninstitutional European Real Estate in Ihrer Vermögensanlage einen festen und verlässlichen Baustein der gewerblichen Immobilienallokation abbilden kann.

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

Hamburg, im Mai 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Dr. Christoph Holzmann



Jörn Stobbe

## **1.3 Zahlen, Daten, Fakten**

- 1.3.1** Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 1.3.2** Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung
- 1.3.3** Vermögensaufstellung Teil I
- 1.3.4** Vermögensaufstellung Teil II
- 1.3.5** Vermögensaufstellung Teil III
- 1.3.6** Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
- 1.3.7** Bestand der Liquidität / Kredite
- 1.3.8** Übersicht: Immobilieninformationen

## 1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 22–27)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	215.962.122,66	2.210.912.122,66		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	186.000.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	—		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>215.962.122,66</b>	<b>2.396.912.122,66</b>		<b>68,58</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b> (s. Seite 26–37)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	171.289.962,79	684.418.095,77		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	—		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>171.289.962,79</b>	<b>684.493.095,77</b>		<b>19,59</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 38, 43)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	32.820.267,46	188.944.810,11		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	140.984.415,00		
3. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	25.175.943,45		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>32.820.267,46</b>	<b>355.105.168,56</b>		<b>10,16</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 39)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	13.690.296,44	34.901.276,54		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	52.748.382,97	304.698.945,83		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	31.732.327,51 6.589.479,04 4.862.364,59	38.321.806,55		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	135.922,11	8.546.487,68		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>71.436.966,11</b>	<b>386.468.516,60</b>		<b>11,06</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>		<b>3.822.978.903,59</b>		<b>109,39</b>

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
–	–	–	–	–	–
198.615.593,18	2.033.327.020,07	–	17.346.529,48	177.585.102,59	–
–	171.060.089,40	–	–	14.939.910,60	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
<b>198.615.593,18</b>	<b>2.204.387.109,47</b>	<b>–</b>	<b>17.346.529,48</b>	<b>192.525.013,19</b>	<b>–</b>
157.531.593,70	629.513.171,62	–	13.758.369,09	54.979.924,15	–
–	–	–	–	–	–
<b>157.531.593,70</b>	<b>629.513.171,62</b>	<b>–</b>	<b>13.758.369,09</b>	<b>54.979.924,15</b>	<b>–</b>
30.184.075,47	173.768.378,96	–	2.636.191,99	15.176.431,15	–
–	129.660.250,55	–	–	11.324.164,45	–
–	23.153.758,78	–	–	2.022.184,67	–
<b>30.184.075,47</b>	<b>326.582.388,29</b>	<b>–</b>	<b>2.636.191,99</b>	<b>28.522.780,27</b>	<b>–</b>
12.590.661,64	32.097.938,28	–	1.099.634,80	2.803.338,26	–
48.511.521,88	280.224.886,44	–	4.236.861,09	24.474.059,39	–
–0,87	–6,39	–	0,87	6,39	–
29.183.519,36 6.060.199,08	35.243.718,44	–	2.548.808,15 529.279,96	3.078.088,11	–
4.471.809,22	–	–	390.555,37	–	–
125.003,72	7.860.015,64	–	10.918,39	686.472,04	–
<b>65.698.995,59</b>	<b>355.426.552,41</b>	<b>–</b>	<b>5.737.970,52</b>	<b>31.041.964,19</b>	<b>–</b>
	<b>3.515.909.221,79</b>			<b>307.069.681,80</b>	

Fondsvermögen (gesamt)				
Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 39, 43f.)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-73.969.707,64	-171.689.707,64		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-7.865,00	-3.555.636,71		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-12.089.862,05	-46.626.557,24		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.631.707,59	-19.651.750,40		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>-87.699.142,28</b>	<b>-241.523.651,99</b>		<b>-6,91</b>
<b>VI. Rückstellungen</b> (s. Seite 39) (davon in Fremdwährung)	-7.473.148,56	-86.637.863,77		-2,48
<b>Summe Schulden V.–VI.</b>		<b>-328.161.515,76</b>		<b>-9,39</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>		<b>3.494.817.387,83</b>		<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2021.

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	-157.899.230,58			-13.790.477,06	
-68.028.306,19			-5.941.401,45		
	-3.270.040,51			-285.596,20	
-7.233,28			-631,72		
	-42.881.425,14			-3.745.132,10	
-11.118.777,61			-971.084,44		
	-18.065.729,64			-1.586.020,76	
-1.500.645,61			-131.061,98		
<b>-80.654.962,69</b>	<b>-222.116.425,87</b>		<b>-7.044.179,59</b>		<b>-19.407.226,12</b>
	-79.678.929,19			-6.958.934,58	
-6.872.888,90			-600.259,66		
	<b>-301.795.355,06</b>			<b>-26.366.160,70</b>	
	<b>3.214.113.866,73</b>			<b>280.703.521,10</b>	
	49,63			48,11	
	64.766.326			5.835.219	

## 1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

### Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ stieg im Berichtszeitraum um EUR 15,9 Mio. auf EUR 2.396,9 Mio. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 312,0 Mio. auf Frankreich, EUR 282,5 Mio. auf Polen, EUR 214,5 Mio. auf die Niederlande, EUR 162,2 Mio. (GBP 138,2 Mio.) auf Großbritannien, EUR 100,2 Mio. auf Spanien, EUR 53,8 Mio. (CHF 59,5 Mio.) auf die Schweiz sowie EUR 26,4 Mio. auf Irland. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft seit dem 1.10.2008 wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ stieg der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Bewertungseffekte und Kapitalerhöhungen um EUR 11,7 Mio. auf EUR 684,5 Mio.

Mit Stichtag zum 1.1.2019 erfolgte die Umgliederung von sogenannten Komplementärgesellschaften von der Position „Immobilien-Gesellschaften“ in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. A.IV.5 KARBV, da es sich um keine Immobilien-Gesellschaften gem. § 234 KAGB handelt, die eine Immobilie halten und einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ entnommen werden, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten finden sich in der „Vermögensaufstellung Teil I“, siehe dazu Seite 12 bzw. Seite 22.

### Liquiditätsanlagen

Die unter „Liquiditätsanlagen“ ausgewiesenen Bankguthaben stiegen im Berichtszeitraum um EUR 48,2 Mio. auf EUR 188,9 Mio. Der Bestand an Investmentanteilen sank von EUR 181,1 Mio. auf EUR 141,0 Mio. Hierbei handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH. Im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres 2020 / 2021 sank der Bestand an Wertpapieren leicht um EUR 3,0 Mio. auf EUR 25,2 Mio. Von den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 355,1 Mio. sind EUR 174,7 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 45,7 Mio. für die Ausschüttung, EUR 30,5 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilien erwerben, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen, fällig werdende Verbindlichkeiten und für Derivate zur

Absicherung sowie EUR 19,5 Mio. für Immobilieninvestitionen vorgesehen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ in Höhe von EUR 34,9 Mio. enthalten EUR 24,7 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 6,3 Mio. Mietforderungen sowie EUR 3,2 Mio. Forderungen gegenüber Fremdverwaltern. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 30,0 Mio. gegenüber.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ belaufen sich auf EUR 304,7 Mio. und beinhalten Darlehen in Höhe von EUR 50,7 Mio. an die „LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand (Italien), in Höhe von EUR 42,5 Mio. an die „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg, in Höhe von EUR 39,6 Mio. an die „UIR Fleminggatan AB“, Lidingö (Schweden), in Höhe von EUR 31,6 Mio. an die „K-Point S.A.“, Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 26,0 Mio. an die „Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau (Polen), in Höhe von EUR 25,9 Mio. an die „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg, in Höhe von EUR 25,2 Mio. an die „Einkaufscenter Wiener Straße 96 – 102 GmbH“, Wien (Österreich), in Höhe von EUR 25,0 Mio. an die „K2 Dolce S.A.“, Luxemburg (Luxemburg), in Höhe von EUR 18,4 Mio. an die „Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand (Italien), in Höhe von EUR 13,2 Mio. an die „UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg und in Höhe von EUR 6,6 Mio. an die „UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel (Belgien).

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentlichen die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Immobilienvermögens durch Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 3,8 Mio., Forderungen aus Körperschaftssteuer in Höhe von EUR 2,4 Mio., die Forderungen aus Einkommensteuer Ausland in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie Steuererstattungsansprüche in Höhe von EUR 0,6 Mio. ausgewiesen.

Eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 95.637,30), welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt, wurde in diesem Jahr bilanziell in die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ umgegliedert.

### Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ in Höhe von EUR 171,7 Mio. setzen sich zusammen aus EUR 97,7 Mio. sowie GBP 63,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinan-

zierung und für die Auslandsobjekte zur steuerlichen Optimierung sowie zur Kursabsicherung der Fremdwährungsobjekte in Großbritannien aufgenommen. Die in den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 124,4 Mio. Diese sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 107,5 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheits- und Garantieforderungen im Rahmen von Ankäufen in Höhe von EUR 3,6 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 30,0 Mio., Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 7,5 Mio., sonstigen Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 6,6 Mio., Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 1,5 Mio. sowie Sonstiges in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren im Wesentlichen aus der Absicherung des Fremdwährungs-

Immobilienvermögens durch Devisenkurssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 15,1 Mio., Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Höhe von EUR 3,8 Mio., sowie Verbindlichkeiten aus Kreditzinsen in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 41 zu entnehmen.

### **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ belaufen sich auf EUR 86,6 Mio. und wurden u. a. für noch vorzunehmende Bauleistungen in Höhe von EUR 20,6 Mio., für Instandhaltungen in Höhe von EUR 3,6 Mio., für Verkaufskosten in Höhe von EUR 2,7 Mio., für Erwerbskosten in Höhe von EUR 2,0 Mio., sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,8 Mio., für externe Verwalter in Höhe von EUR 1,6 Mio., Einkommenssteuer in Höhe von EUR 1,4 Mio. sowie für anfallende ausländische Quellensteuern in Höhe von EUR 0,5 Mio. gebildet.

Weiterhin besteht eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufssteuern über 100 % der latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 52,3 Mio.

### 1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Aus- statung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
1	36251 Bad Hersfeld, Amazonstraße 1	2gesch. Logistikgebäude – Bauteil I – 1gesch. Logistikgebäude – Bauteil II –	G	I (92), B, A		7/2009 Bauteil I 10/2009 Bauteil II	2009	153.087	102.826	102.826	–	■	■
2	10178 Berlin, Karl-Marx-Allee 31, „Rathaus Mitte“	2–14gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	G	B (96), I, K, A		1/2018	1998	4.299	19.951	19.951	–	■	■
3	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 1, Eduard-Schopf-Allee, „Weser Tower“	23gesch. Bürogebäude, Parkhaus	G	B (86), K, I		6/2014	2010	4.411	17.912	17.912	–	■	■
4	64293 Darmstadt, Bratusstraße 7 / Robert-Bosch-Straße 13, „Europa Arcaden BA II“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (88), K, I		4/2011	2009	2.718	8.654	8.654	–	■	■
5	63303 Dreieich, Im Steingrund 4, 6, 8, 10, „Red Square“	3gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss	G	B (84), K, I		1/2004	2003	12.340	10.089	10.089	–	■	■
6	01069 Dresden, Prager Straße 7	3gesch. Geschäftsgebäude	G	H/G		12/2005	1968–1970/ 2003–2004	1.523	2.750	2.750	–	■	■
7	65760 Eschborn, Elly-Beinhorn-Straße 7–21, „Fachmarktzentrum Seerose“	1gesch. Fachmarktzentrum	G	H/G (93), A, I		12/2008	2008	20.935	7.057	7.057	–	■	■
8	52249 Eschweiler, Indeland Straße 2–4, „Hammer Logistics Center“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss	G	I (91), B, K, A		7/2019	2019	190.088	106.128	106.128	–	■	■
9	60327 Frankfurt / Main, Den Haager Straße 5, „Mövenpick Hotel“	8gesch. Hotel, Tiefgarage	G	H (88), A, K, H/G, I		9/2008	2006	3.767	15.754	15.754	–	■	■
10	60311 Frankfurt / Main, Weißfrauen- straße 7, 11, „MainTor Porta“	7–18gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (85), A, K, I		12/2014	2014	4.138	22.645	22.645	–	■	■
11	79106 Freiburg, Wentzinger Straße 17–19, „Wentzinger Hof“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (77), K, H/G, I, A		12/2008	2008– 2010	4.049	7.559	7.559	–	■	■
12	22523 Hamburg, Hörngensweg 5, „Fachmarktzentrum Eidelstedt“	1gesch. Fachmarktzentrum	G	H/G (99), B, A		1/2007	1967/1974/ 2004/2008	46.899	14.672	14.672	–	■	■
13	20251 Hamburg, Lehmweg 17, 17 a, 18, Straßenbahnring 3, 11, 13, „Falkenried Piazza“	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschossen, Tiefgarage u. 4gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (88), K, H/G, I, A		12/2005	2003/ 2004	7.157	15.914	15.914	–	■	■
14	20459 Hamburg, Ludwig-Erhard- Straße 26, „Motel One“	7- u. 10gesch. Hotel, 1 Zwi- schengeschoss, Tiefgarage	G	H (92), K		9/2010	2010	1.600	12.190	12.190	–	■	■
15	20097 Hamburg, Wendenstraße 21 a, 21 b, „Haus am Mittelkanal“	6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G	B (92), K, I		3/2005	2003	3.923	15.771	15.771	–	■	■
16	47475 Kamp-Lintfort, Norddeutschland- straße 3, „Chal-Tec“	1gesch. Logistikgebäude mit Bürofläche, 1 Mezzanin- geschoss	G	I (93), A, B		12/2017	2017	97.950	89.366	89.366	–	■	■

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5</sup>		Restnutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)
				gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %
1		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	38,0 38,0	61.900 62.100	62.000	62.000.000,00 1,77	
2		31,0	0,0	6,39	7,31	5.393	993	320	4.315	8	– –	47,0 47,0	84.000 85.400	84.700	84.700.000,00 2,42	
3		–	0,0	3,10	5,63	2.371	731	–	–	–	– –	59,0 59,0	54.300 55.100	54.700	54.700.000,00 1,57	
4		–	0,5	1,13	5,60	809	325	29	29	1	1.269 1.265	58,0 58,0	22.300 21.800	22.050	22.050.000,00 0,63	
5		–	10,9	–	–	–	–	–	–	–	1.359 1.318	42,0 42,0	17.400 17.000	17.200	17.200.000,00 0,49	
6		–	9,5	–	–	–	–	–	–	–	1.439 1.307	42,0 42,0	24.300 23.900	24.100	24.100.000,00 0,69	
7		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	1.069 1.069	37,0 47,0	17.600 17.500	17.550	17.550.000,00 0,50	
8		–	0,0	5,66	7,48	4.773	887	281	5.006	9	– –	48,0 48,0	76.100 76.000	76.050	76.050.000,00 2,18	
9		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	– –	55,0 55,0	71.800 72.300	72.050	72.050.000,00 2,06	
10	■	15,7	0,0	12,31	7,91	7.972	4.339	695	3.824	6	– –	63,0 53,0	193.000 190.000	191.500	191.500.000,00 5,48	
11		–	2,2	–	–	–	–	–	–	–	1.212 1.322	59,0 59,0	21.200 21.500	21.350	21.350.000,00 0,61	
12		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	– –	31,0 31,0	40.000 39.000	39.500	39.500.000,00 1,13	
13		–	2,0	–	–	–	–	–	–	–	3.444 3.440	53,0 53,0	66.700 66.600	66.650	66.650.000,00 1,91	
14		–	0,0	2,65	7,65	1.666	983	–	–	–	– –	49,0 49,0	42.200 42.000	42.100	42.100.000,00 1,20	
15		–	4,2	–	–	–	–	–	–	–	2.467 2.351	52,0 52,0	46.800 44.300	45.550	45.550.000,00 1,30	
16	■	–	0,0	3,20	9,06	2.231	968	160	2.131	8	– –	46,0 46,0	38.700 37.700	38.200	38.200.000,00 1,09	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
17	17033	Neubrandenburg, Mirabellenstraße 2, „Bethanien-Center“	1gesch. EKZ	G	H/G	12/2011	1994	127.377	43.903	43.903	—		
18	66111	Saarbrücken, Trierer Straße 1, „Europa-Galerie“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	G	H/G (85), K, I, A	7/2012	2008–2010	16.151	29.127	29.127	—	■	■
19	31319	Sehnde, Hannoversche Straße 34, „Delticom“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	G	I (95), B, A	7/2011	2010	110.769	60.390	60.390	—		
20	70173	Stuttgart, Industriestraße 6, „I6-Offices“	4gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	G	B (84), K, I, A	8/2004	2003	4.939	11.223	11.223	—		■
21	70182	Stuttgart, Kernerplatz 9, 10, Willy-Brandt-Straße 30, „Hotel Le Meridien“	6gesch. Hotel, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	H (99), H/G, A	3/2005	1988/2004	7.875	25.204	25.204	—	■	■
22	70563	Stuttgart, Wankelstraße 14, „STEP 9“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (93), K, I	12/2008	2002/2003	2.817	5.234	5.234	—		■
23	67547	Worms, Langgewann 2, „Logistic-Warehouse“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	G	I (92), B, A	4/2008	2008	63.672	32.177	32.177	—		
<b>Frankreich</b>													
24	75008	Paris, 57 / 59, Boulevard Malesherbes, 28, rue de Laborde, „Malesherbes“	7- u.10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (84), K, W, A, I, F	6/2004	2018	1.409	7.613	6.874	739	■	■
25	75010	Paris, 7–23, rue d'Alsace, 144–146, rue du Faubourg Saint-Denis, „EuroAlsace“	8gesch. Büro- und Wohngebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage	Gg	B (96), W, K	3/2018 2/2020	1871/ 2008	6.952	17.388	16.891	497	■	■
<b>Irland</b>													
26		Dublin 2, 2–5 Westmoreland Street, „Ballast House“	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss	G	B (51), H/G (47), A	6/2019	1981/ 2018	608	2.685	2.685	—		■
<b>Niederlande</b>													
27	5657	Eindhoven, Flight Forum 3000–EW 3450 / Cluster 4, „Aeroplaza“	3gesch. Bürogebäude	G	B (86), K	11/2007	2007	27.118	17.401	17.401	—	■	■
28	2988	Ridderkerk, Laurierweg 80, 82, DD/CG Voorweg 10, 12 A	2gesch. Logistikgebäude	G	I (77), B, K	7/2020	2020	66.337	32.622	32.622	—	■	■
29	3014	Rotterdam, Diergaardesingel 75, Weena 760 / 762, „FIRST Rotterdam“	31gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	G	B (95), K, I, H/G	5/2016	2016	3.438	40.284	40.284	—	■	■
<b>Spanien</b>													
30	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2 (Diagonal Mar), „Torre Diagonal Litoral B-3“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (92), K, H/G	5/2008	2004	1.341	18.467	18.467	—	■	■
31	28004	Madrid, Calle de Fuencarral 16, „Fuencarral 16“	5gesch. Einzelhandelsgebäude, Wassertank	G	H/G	1/2018	1900/ 2017	381	1.317	1.317	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
17		41,0	0,0	2,80	4,96	2.103	701	—	—	—	—	37,0 37,0	64.900 66.900	65.900	65.900.000,00 1,89
18	■	—	22,5	9,66	5,91	7.592	2.066	—	—	—	8.692 8.734	49,0 49,0	144.000 137.000	140.500	140.500.000,00 4,02
19		—	0,0	2,12	6,28	1.304	817	80	80	1	— —	40,0 40,0	44.700 44.100	44.400	44.400.000,00 1,27
20		—	1,4	—	—	—	—	—	—	—	1.582 1.654	52,0 52,0	26.100 27.100	26.600	26.600.000,00 0,76
21		—	0,9	—	—	—	—	—	—	—	— —	37,0 37,0	51.900 46.000	48.950	48.950.000,00 1,40
22		—	12,6	—	—	—	—	—	—	—	902 896	53,0 53,0	15.400 15.300	15.350	15.350.000,00 0,44
23		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	37,0 37,0	28.800 28.100	28.450	28.450.000,00 0,81
24	■	—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	— —	57,5 57,5	127.000 125.000	126.000	126.000.000,00 3,61
25		—	2,5	16,14	8,76	13.331	2.810	815	11.277	9	— —	47,3 47,3	184.000 188.000	186.000	186.000.000,00 5,32
26		—	0,6	2,33	8,73	1.642	688	117	1.931	9	1.356 1.420	48,0 48,0	26.200 26.600	26.400	26.400.000,00 0,76
27		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	1.804 1.712	56,0 56,0	21.400 20.400	20.900	20.900.000,00 0,60
28		—	0,0	1,36	2,19	86	1.273	68	1.262	10	— —	49,5 49,5	61.500 61.700	61.600	61.600.000,00 1,76
29	■	—	5,2	4,10	8,39	42	4.061	2.733	—	—	7.969 7.395	65,5 65,5	132.000 132.000	132.000	132.000.000,00 3,78
30	■	—	3,8	—	—	—	—	—	—	—	4.240 4.235	53,0 53,0	71.100 72.200	71.650	71.650.000,00 2,05
31		50,9	0,0	1,19	4,14	455	736	61	818	8	— —	56,8 56,0	28.500 28.500	28.500	28.500.000,00 0,82

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Großbritannien</b>													
32	Manchester M90 3RA, Chicago Avenue, „Radisson Blu Hotel Manchester Airport“	7gesch. Hotel, 3 Staffeltageschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht –	G		H	4/2004	1998	12.440	24.712	24.712	–	■	■
33	Manchester M3 3AQ, 2 Hardman Boulevard, „XYZ“	8gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –	G		B (88), H/G, K, F	3/2016	2016	2.137	14.574	14.574	–	■	■
<b>Polen</b>													
34	50–156 Breslau, Jana Ewangelisty Purkyniego 10, „Radisson Blu Hotel Wroclaw“	8gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	G		H	8/2015	2002	2.372	12.131	12.131	–	■	■
35	81–304 Gdingen, Kazimierza Górskiego 2, „Riviera“	1gesch. EKZ – Bauteil I – 2gesch. EKZ, Tiefgarage, Parkhaus – Bauteil II – – Erbnießbrauchrecht (Bauteil I u. II) –	G		H/G (96), F, I, A	9/2015	2001 Bauteil I 2013 Bauteil II	96.356	70.895	70.895	–	■	■
<b>Schweiz</b>													
36	4665 Oftringen, Industriestrasse 11	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, Tiefgarage	G		I (92), B, K	5/2013	2008	55.001	31.155	31.155	–	■	■
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>													
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
37	1077 WM „UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 27.032.548,08 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.900.000,00	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (92), K, A, I	7/2014	2016	1.518	13.140	13.140	–	■	■
38	1012 CK „UIR Hotel Nieuwmarkt GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 49.339.040,03 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 20.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.500.000,00	8gesch. Hotel, Tiefgarage	MeB		H	7/2014	1492/1990	2.577	13.124	13.124	–	■	■

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
32		41,7	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	54,0 54,0	68.804 71.856	70.330	70.329.928,38 2,01
33	■	48,6	0,0	6,70	13,70	2.940	3.762	363	639	1	5.018 5.466	66,0 65,5	92.521 91.229	91.875	91.875.073,38 2,63
34		—	0,0	0,54	1,11	2	539	—	1	6	— —	41,0 41,0	21.100 19.900	20.500	20.500.000,00 0,59
35	■	—	3,1	4,19	8,58	41	4.153	17	198	5	16.974 16.555	48,0 48,0	262.000 262.000	262.000	262.000.000,00 7,50
36		—	0,0	1,03	2,10	245	782	37	221	4	— —	37,0 37,0	53.893 53.621	53.757	53.757.120,90 1,54
<b>2.396.912.122,66 68,58</b>															
37		—		0,02	0,14	18	—	1	6	6					49.322.065,87 1,41
	■	—	0,0	1,96	2,8	—	1.965	196	—	6	— —	65,0 65,0	68.500 72.000	70.250	
38		—		0,02	0,04	22	—	1	6	6					63.362.478,29 1,81
		—	0,0	6,32	6,4	6.319	—	316	2.106	6	— —	43,0 43,0	98.500 98.900	98.700	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Deutschland</b>													
39	„UIR Frederiksborggade 5 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 4.256.794,46 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% gegründet am: 17.9.2018 Gesellschafterdarlehen: DKK 97.875.000,00												
1360	Kopenhagen, Frederiksborggade 5, „F5“	5gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	MeB		H/G (63), B, W, I	11/2018	1790/ 1991/2018	683	2.837	2.067	770	■	
<b>Belgien</b>													
40	„UIR Le Président 1 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 3.367.076,76 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,99% erworben am: 31.12.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.600.000,00												
1050	Brüssel, Avenue Louise 104–106–108, „Le Président“	7gesch. Büro- und Geschäfts- gebäude, 4 Untergeschosse, 3 Staffelgeschosse – Erbbaurecht –	MeB	■	–	12/2004	1988/ 2003	917	–	–	–	■	
41	„Royale 120 New Building S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 44.118.361,94 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,99% erworben am: 30.6.2014												
1000	Brüssel, Rue Royale 120, „Motel One Hotel Brüssel“	9gesch. Hotel, Tiefgarage – Erbbaurecht –	MeB		H (91), K, H/G	6/2014	2013– 2014	3.019	14.315	14.315	–	■ ■	
42	„Airport Garden Services and Business Center S.A.“, Brüssel <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: EUR 2.069.275,37 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,67% erworben am: 4.10.2006												
43	„Caprese S.A.“, Brüssel <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: EUR 2.926.333,47 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,99% erworben am: 4.10.2006												
44	„Royale 120 S.A.“, Brüssel <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: EUR 1.000.091,57 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,99% erworben am: 30.6.2014	(siehe Nr. 41) – Erbbaurecht –											

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>5</sup>		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis		
39	–			0,51	1,38	1	510	26	396	9							-3.983.342,18 –0,11
	63,3		43,0	0,24	0,92	39	206	12	188	9	1.122 1.031	58,0 58,0	26.354 26.758	26.556			
40	–			–	–	–	–	–	–	–							7.893.526,20 0,23
	–		–	–	–	–	–	–	–	–	1.115 1.216	31,8 31,8	13.500 13.100	13.300			
41	–			1,68	3,55	11	1.672	105	283	5							51.685.298,89 1,48
	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23,3 23,3	40.600 40.000	40.300			
42	–			–	–	–	–	–	–	–							2.011.049,84 0,06
43	–			–	–	–	–	–	–	–							2.940.881,98 0,08
44	–			0,05	5,83	20	31	3	18	5	3.261 3.259	30,0 29,8	16.000 14.500	15.250			13.545.717,75 0,39

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Finnland</b>													
45	„Kiinteistö Oy Alberga Talo A“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 31.377.696,95 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 28.12.2010	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB		B (81), K, H/G, I, A	12/2010	1967/2012	2.381	9.155	9.155	—	■	■
02600	Espoo, Bertel Jungin Aukio 3, „Alberga A“												
46	„Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 9.735.950,01 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 1.8.2019	(siehe Nr. 47) 5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Dachgeschoss	MeB		B (71), H/G, A, I, K	8/2019	1899	1.521	5.681	5.681	—	■	■
00130	Helsinki, Eteläesplanadi 12, „The 12“												
47	„Eteläesplanadi 12 HoldCo Ky“, Helsinki <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: EUR 50.701.699,08 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% gegründet am: 20.6.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Eteläesplanadi 12“, Helsinki	(siehe Nr. 46)											
<b>Italien</b>													
48	„LE TERRAZZE – SHOPPING CENTRE 1 S.R.L.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 30.493.369,07 <sup>7</sup> Beteiligung: 90% erworben am: 1.7.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 50.786.346,00	4gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (73,50%) –	MeB		H/G (93), F, A, I	7/2014	2012	62.258	26.941	26.941	—	■	■
19125	La Spezia, Via Fontevivo, 17, Centro Commerciale „Le Terrazze“												
49	„Casal Bertone s.a.s. di UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 23.320.857,78 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 18.2.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 18.400.000,00	1gesch. EKZ, 2 Untergeschosse – Teileigentum (50,00%) –	MeB		H/G (99), I, A, B	3/2011	1964/1998	26.085	8.360	8.360	—	■	■
00159	Rom, Via Alberto Pollio, 50, Centro Commerciale Auchan di Casal Bertone „Casal Bertone“												

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
45	■	—	3,2	1,32	6,73	36	1.284	—	—	—	2.208 2.228	60,0 60,0	32.400 33.300	32.850	35.384.278,87 1,01
46	—	—	40,3	0,99	1,98	987	—	49	847	9	1.725 2.040	58,8 48,0	49.800 49.700	49.750	0,00 0,00
47	—	—	—	0,86	1,70	83	774	43	731	9	—	—	—	—	46.681.403,08 1,34
48	■	—	5,2	2,35	3,93	47	2.302	122	795	5	8.626 8.536	51,0 51,0	122.000 117.000	119.500	43.148.761,81 1,23
49	—	—	21,5	0,73	4,52	16	710	13	13	1	3.184 3.195	37,0 37,0	38.200 37.900	38.050	14.800.297,14 0,42

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>													
<b>Italien</b>													
50	„UIR Italia 2 s.r.l.“, Mailand <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: EUR 49.412,95 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 8.2.2011												
<b>Luxemburg</b>													
51	„ECF Colmore S.à.r.l.“, Luxemburg <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: GBP 30.928.098,53 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „UI 55 Colmore Row Limited“, London erworben am: 1.10.2020	(siehe Nr. 55)											
52	„K2 Dolce S.A.“, Senningerberg Gesellschaftskapital: EUR 30.475.447,24 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 9.10.2014 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.000.000,00	1246 Luxemburg, 2B–2C, rue Albert Borschette, „K2 Dolce“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB	B (87), K, I	12/2014	2007	3.914	9.335	9.335	—	■	■
53	„K-Point S.A.“, Senningerberg Gesellschaftskapital: EUR 10.295.023,53 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 14.9.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 31.600.000,00	2540 Luxemburg, 18–20, rue Edward Steichen, „K-Point“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB	B (80), H/G, K, I	9/2012	2008/ 2012	2.344	9.830	9.830	—	■	■
<b>Österreich</b>													
54	„Einkaufscenter Wiener Straße 96–102 GmbH“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 224.619,22 <sup>7</sup> Beteiligung: 99,90% <sup>9</sup> erworben am: 30.8.2005 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.164.216,86	3500 Krems, Wiener Straße 96–102, „Bühl Center“	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	MeB	H/G (97), I, A	8/2005	1970/ 1996	13.940	20.833	20.833	—	■	■

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2
50		–		–	–	–	–	–	–	–						10.000,00 0,00
51		–		–	–	–	–	–	–	–						0,00 0,00
52		–		0,56	1,08	–	558	29	204	6						52.723.401,29 1,51
	■	–	0,5	5,19	6,92	5.189	–	259	1.989	6	4.143 3.862	56,0 56,0	77.300 72.700	75.000		
53		–		1,14	4,03	18	1.126	58	177	5						49.914.076,90 1,43
		–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	– –	57,0 57,0	85.100 82.400	83.750		
54		–		–	–	–	–	–	–	–						31.601.795,81 0,90
		–	4,3	–	–	–	–	–	–	–	4.174 4.182	39,8 39,8	59.800 60.900	60.350		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Großbritannien</b>													
55	„UI 55 Colmore Row Limited“, London Gesellschaftskapital: EUR 74.946.386,12 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% gegründet am: 8.7.2020 Die Gesellschaft hält 100% an • „ECF Colmore S.à r.l.“, Luxemburg Birmingham B3 2AA, 55 Colmore Row	(siehe Nr. 51) 9gesch. Büro- und Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	MeB		B (91), H/G, K	10/2020	1875/ 2017	2.777	14.584	14.584	—	■	■
<b>Polen</b>													
01– 640	„Rondo Office Project Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 28.256.896,09 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 18.5.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.000.000,00 Warschau, Mokotowska 1, „Zebra Tower“	17gesch. Büroturm, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	MeB		B (85), H/G, K, A, I	5/2011	2010	3.464	18.273	18.273	—	■	■
<b>Schweden</b>													
169 56	„UIR Uarda 7 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 60.423.503,52 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 25.10.2016 Solna, Dalvägen 22, Evenemangsgatan 17, „U7“	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	MeB		B (87), H/G, K, I, A	2/2017	2016	4.258	17.707	17.707	—	■	■
112 30/ 112 32/ 112 29	„UIR Fleminggatan AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 43.418.425,00 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 8.5.2019 Gesellschafterdarlehen: SEK 405.500.000,00 Stockholm, Celsiusgatan 10, Fleminggatan 39, 41, 43, Wargentinsgatan 9, „Smultronet 6“	8gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	MeB		B (83), I, H/G, A	7/2019	1939/ 2013	2.245	11.482	11.482	—	■	

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
55		43,6		1,50	1,29	58	1.438	72	1.424	10					69.860.279,44 2,00
		–	0,2	–	–	–	–	–	–	–	6.046 5.864	56,0 59,0	118.586 118.586	118.586	
56		–		1,53	7,72	160	1.365	1	6	1					27.312.796,51 0,78
	■	–	3,4	–	–	–	–	–	–	–	3.960 3.675	60,0 60,0	56.100 55.400	55.750	
57		–		1,58	8,01	52	1.531	95	920	8					60.590.629,48 1,72
	■	47,5	0,9	–	–	–	–	–	–	–	5.237 5.300	65,0 65,0	116.177 119.106	117.641	
58		–		1,91	2,39	94	1.819	102	1.610	9					44.822.396,05 1,28
	■	–	4,3	–	–	–	–	–	–	–	– –	48,5 48,3	85.619 85.034	85.327	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>													
<b>Türkei</b>													
59	„UIR Mediatürk Birinci Gayrimenkul Yatırım A.Ş.“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 7.673.103,61 <sup>7</sup> Beteiligung: 100% erworben am: 28.6.2007 (99,99%) + 25.6.2013 (0,01%)												
a)	34355 Istanbul, Gençlik CD. / Yakuplu Bld., „Media Markt Istanbul“	2gesch. Fachmarktzentrum, 1 Untergeschoss	MeB		H/G	6/2007	2008	10.282	7.679	7.679	—	■	■
b)	35340 Izmir, Bahçelerarasi Mah. Mithatpaşa Cad. No: 1442, „Media Markt Izmir“	2gesch. Fachmarktzentrum, Tiefgarage	MeB		H/G (97), I	2/2009	2009	5.009	5.475	5.475	—	■	■
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>													
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>													

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

<sup>1</sup> Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

<sup>2</sup> Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

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

<sup>4</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

<sup>6</sup> Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

<sup>7</sup> Bilanzielles Eigenkapital.

<sup>8</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

<sup>9</sup> Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

Lfd. Nr.	Objektifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>4</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR <sup>5</sup>	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>6</sup>		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 Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	
59		—	—	—	—	—	—	—	—	—					20.865.302,75 0,60
a)		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	26,8	12.500	12.900	
b)		—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	26,8	13.300		
											—	27,8	6.200	6.375	
											—	27,8	6.550		
														684.493.095,77 19,59	
														3.081.405.218,43 88,17	

**Art des Grundstückes:**

G = Geschäftsgrundstück  
Gg = Gemischt genutztes Grundstück  
MeB = Mehrheitsbeteiligung

**Art der Nutzung:**

B = Büro  
F = Freizeit  
H = Hotel  
H/G = Handel/Gastronomie  
I = Industrie (Lager, Hallen)  
K = Kfz  
W = Wohnen  
A = Andere

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	3.081.405.218,43	88,17

### 1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2021)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				188.944.810,11	5,41
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 <sup>1,2,3</sup> (ISIN: DE0007196370)	0,0	905,0	3.133,0	140.984.415,00	4,03
III. Zertifikat UII Shopping Nr. 1 (ISIN: DE000DZ2LKV3)	0,0	0,0	278,3	25.175.943,45	0,72
<b>Zwischensumme</b>				<b>355.105.168,56</b>	<b>10,16</b>

<sup>1</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2021 bewertet.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Uninstitutional European Real Estate kostenneutral.

<sup>3</sup> Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

## 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

	Fondsvermögen (gesamt)			Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	13.690.296,44	24.744.180,94 6.338.818,03	34.901.276,54	1,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	52.748.382,97		304.698.945,83	8,72
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	4.862.364,59	31.732.327,51 6.589.479,04	38.321.806,55	1,10
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	135.922,11	— —	8.546.487,68	0,24
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	-73.969.707,64	—	-171.689.707,64	-4,92
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-7.865,00		-3.555.636,71	-0,10
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-12.089.862,05		-46.626.557,24	-1,33
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-1.631.707,59	— —	-19.651.750,40	-0,56
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-7.473.148,56		-86.637.863,77	-2,48
<b>Zwischensumme</b>			<b>58.307.000,84</b>	<b>1,67</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>3.494.817.387,83</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				
Umlaufende Anteile (Stück)				

Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate			Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate FK		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
12.590.661,64		32.097.938,28	1.099.634,80		2.803.338,26
	22.756.677,89 5.829.678,20			1.987.503,05 509.139,83	
48.511.521,88		280.224.886,44	4.236.861,09		24.474.059,39
-0,87		-6,39	0,87		6,39
4.471.809,22	29.183.519,36 6.060.199,08	35.243.718,44	390.555,37	2.548.808,15 529.279,96	3.078.088,11
125.003,72		7.860.015,64	10.918,39		686.472,04
	— —			— —	
-68.028.306,19		-157.899.230,58	-5.941.401,45		-13.790.477,06
	—			—	
-7.233,28		-3.270.040,51	-631,72		-285.596,20
-11.118.777,61		-42.881.425,14	-971.084,44		-3.745.132,10
-1.500.645,61		-18.065.729,64	-131.061,98		-1.586.020,76
		— —		— —	
-6.872.888,90		-79.678.929,19	-600.259,66		-6.958.934,58
		<b>53.631.197,35</b>			<b>4.675.803,49</b>
		<b>3.214.113.866,73</b>			<b>280.703.521,10</b>
		49,63			48,11
		64.766.326			5.835.219

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
CHF	59.000.000,00	54.892.015,45	53.385.202,41	1.506.813,04
DKK	73.000.000,00	9.807.090,81	9.813.569,02	-6.478,21
GBP	146.500.000,00	159.279.400,26	171.503.701,88	-12.224.301,62
SEK	1.475.000.000,00	143.089.187,19	143.670.389,99	-581.202,80
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>367.067.693,71</b>	<b>378.372.863,30</b>	<b>-11.305.169,59</b>

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	195.390,29	192.241,01

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	1.506.967,89	4.656.242,60

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2021 <sup>1</sup>			
Britisches Pfund	GBP 0,8517	Schwedische Krone	SEK 10,2430
Dänische Krone	DKK 7,4371	Schweizer Franken	CHF 1,1059
Norwegische Krone	NOK 10,0312	US-Dollar	USD 1,1752
Polnischer Zloty	PLN 4,6370		

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

## Devisenkurssicherung

	CHF	DKK	GBP	NOK	PLN	SEK	USD
<b>Vermögenswerte in Landeswährung in Mio. (brutto)</b>	<b>60,1</b>	<b>72,6</b>	<b>209,9</b>	<b>0,0</b>	<b>55,1</b>	<b>1.512,0</b>	<b>0,5</b>
• davon Kredite in %	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• davon Devisentermingeschäfte in %	98,2	100,6	69,8	0,0	0,0	97,6	0,0
• davon Non-Deliverable-Forwards in %	—	—	—	—	—	—	—
• davon ungesichert in %	1,8	-0,6	0,2	100,0	100,0	2,4	100,0
<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Währungsrisiko</b>							
• Offene Währungspositionen (in TEUR)	957,9	-438,5	502,2	1,6	11.885,9	3.612,3	383,2
• Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0

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

#### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisierter Gewinn in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
CHF	29.000.000,00	217.437,34	100.184,46	117.252,88
DKK	-28.000.000,00	2.147,39	-1.282,44	3.429,83
GBP	22.500.000,00	1.270.399,14	1.431.730,32	-161.331,18
SEK	-15.000.000,00	16.984,02	-29.663,27	46.647,29
<b>Summe</b>		<b>1.506.967,89</b>	<b>1.500.969,07</b>	<b>5.998,82</b>

#### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisierter Gewinn in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
DKK	76.000.000,00	-20.037,53	-10.484,67	-9.552,86
GBP	20.000.000,00	-1.154.836,00	217.362,14	-1.372.198,14
SEK	1.180.000.000,00	-3.481.369,07	-570.474,09	-2.910.894,98
<b>Summe</b>		<b>-4.656.242,60</b>	<b>-363.596,62</b>	<b>-4.292.645,98</b>

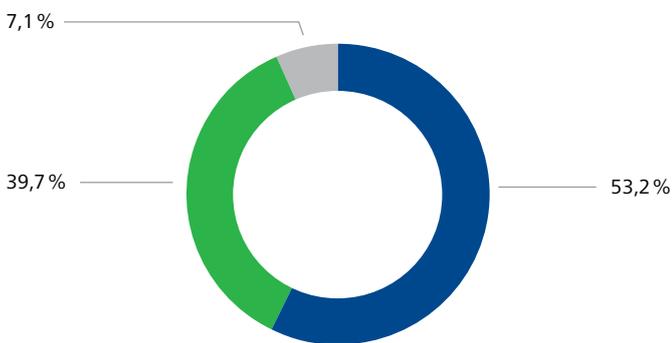
### 1.3.7 Bestand der Liquidität / Kredite

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

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2020 bis 31.3.2021 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilieninvestitionen wurden Kredite in Höhe von EUR 296,1 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,1 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 8,4%igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

#### Struktur der Liquiditätsanlagen



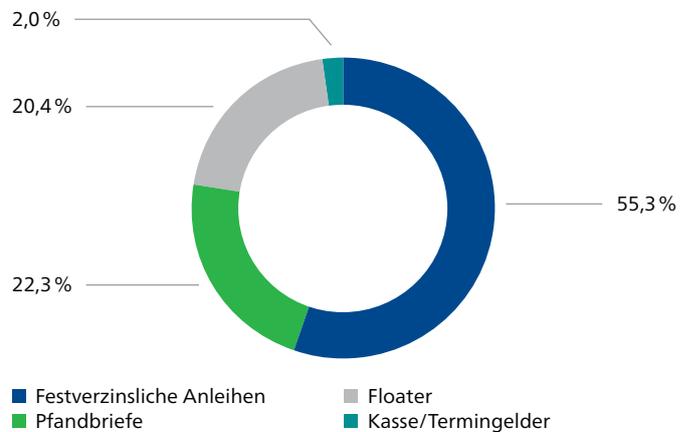
100 % = EUR 355,1 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 10,2 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 3.494,8 Mio.

- Täglich fällige Gelder
- UIN-Fonds Nr. 577
- Zertifikat UII Shopping Nr. 1

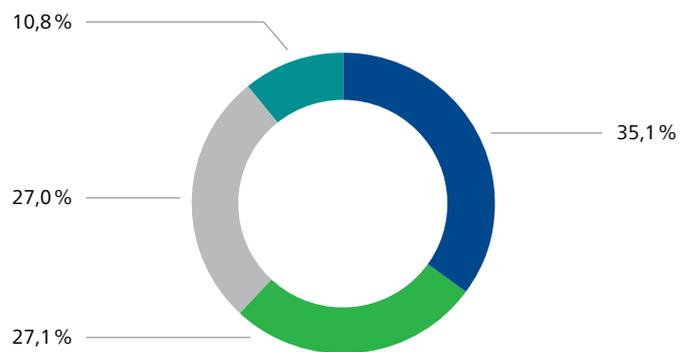
	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	188,9	—	-0,15 %
UIN-Fonds Nr. 577	141,0	-0,13 %	—
Zertifikat UII Shopping Nr. 1	25,2	-9,26 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.10.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

#### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



#### Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



- AAA: Beste Qualität, geringes Ausfallrisiko.
- AA: Hohe Qualität, aber etwas größeres Risiko als die Spitzengruppe.
- A: Gute Qualität, viele gute Investmentattribute, aber auch Elemente, die sich bei veränderter Wirtschaftsentwicklung negativ auswirken können.
- BBB: Bietet hinreichenden Schutz vor Zahlungsausfall, allerdings können widrige Wirtschaftsbedingungen oder sich ändernde Verhältnisse die Fähigkeit des Schuldners schwächen, finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

#### Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 577

Durchschnittskupon	0,35 %
Durchschnittsrendite	-0,37 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,8 Jahre

## Gesamtübersicht Kredite<sup>1</sup> (in TEUR)

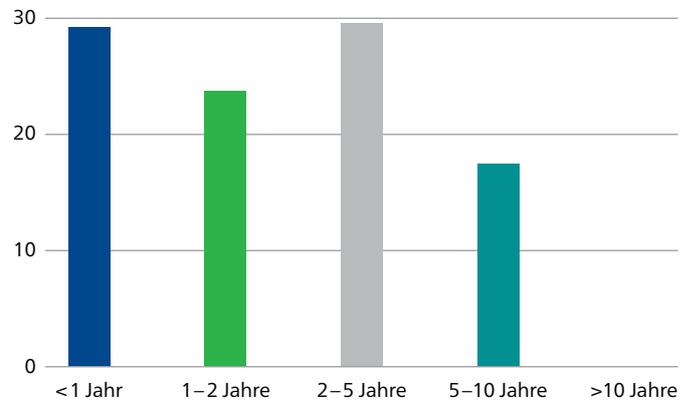
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote in %
EUR-Kredite (Ausland)	14.500	0,4
EUR-Kredite (Inland)	83.220	2,4
DKK-Kredite <sup>2</sup>	16.808	0,5
GBP-Kredite <sup>2</sup>	125.631	3,6
SEK-Kredite <sup>2</sup>	55.892	1,5
<b>Summe<sup>3</sup></b>	<b>296.051</b>	<b>8,4</b>

<sup>1</sup> Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in der Darstellung nicht enthalten.

<sup>2</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2021 bewertet.

<sup>3</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 107.553, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



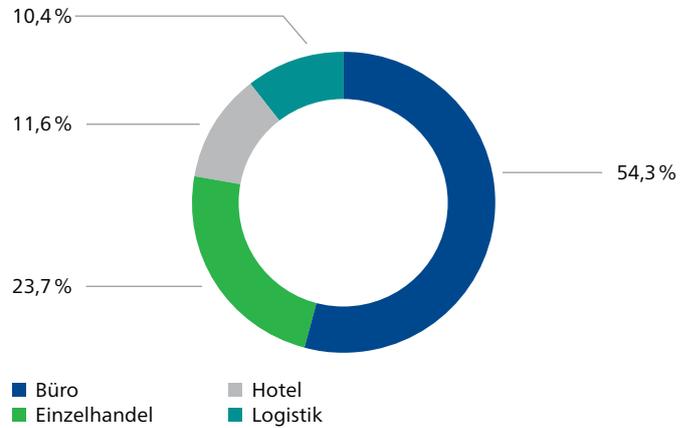
## 1.3.8 Übersicht: Immobilieninformationen

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

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	84,7	2,4
Hamburg	193,8	5,5
Rhein-Main	348,8	9,9
Rhein-Ruhr	38,2	1,1
Stuttgart	90,9	2,6
Sonstige deutsche Städte	489,0	14,0
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>1.245,4</b>	<b>35,5</b>
Belgien	68,8	2,0
Dänemark	26,6	0,8
Finnland	82,6	2,4
Frankreich	312,0	8,9
Großbritannien	280,8	8,0
Irland	26,4	0,8
Italien	145,6	4,2
Luxemburg	158,8	4,5
Niederlande	383,4	10,9
Österreich	60,3	1,7
Polen	338,2	9,6
Schweden	203,0	5,8
Schweiz	53,8	1,5
Spanien	100,1	2,9
Türkei	19,3	0,5
<b>Ausland gesamt</b>	<b>2.259,7</b>	<b>64,5</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>3.505,1</b>	<b>100,0</b>

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

### Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes<sup>1</sup>



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	1.902,7 Mio.
Einzelhandel	829,8 Mio.
Hotel	408,2 Mio.
Logistik	364,4 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>3.505,1 Mio.</b>

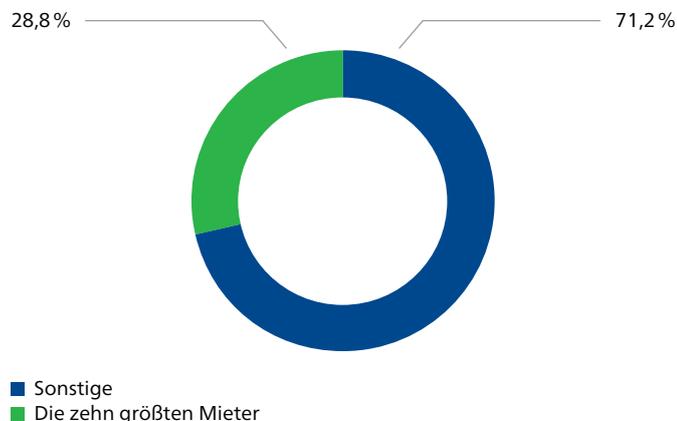
<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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

	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,0	—	—	0,1	0,5	0,2
2021	3,7	0,3	1,6	10,0	3,8	3,9
2022	4,8	—	4,3	4,6	19,4	9,2
2023	22,6	—	0,6	44,6	29,6	22,6
2024	6,2	—	4,0	16,6	11,1	8,2
2025	17,8	—	1,0	5,9	4,7	8,5
2026	9,3	37,3	32,6	4,5	10,9	14,6
2027	6,3	13,1	1,0	2,0	9,8	7,0
2028	4,5	21,2	—	1,1	0,4	3,7
2029	6,1	—	5,3	0,7	1,2	3,2
2030	12,0	—	12,3	3,7	1,7	6,6
2031 +	6,7	28,2	37,1	6,0	7,0	12,4

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

## Zehn größte Mieter (nach Ertrag) <sup>1</sup>



Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Hotel	7,6
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	5,5
Banken / Finanzdienstleistungen	4,3
Automobilbranche / Transportunternehmen	3,9
Versorger / Telekommunikationsunternehmen	2,9
Unternehmens-, Rechts-, Steuerberatung	2,5
Sonstige	2,1

<sup>1</sup> Jahresnettomietenertrag.

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

	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	36,0	59,3	69,1	18,7	52,1	45,6
Handel / Gastronomie	25,5	4,3	0,1	70,8	31,3	27,6
Hotel	11,6	33,7	16,1	5,8	4,5	10,9
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	20,7	—	9,0	0,2	6,4	10,4
Kfz	3,8	2,4	5,5	1,3	3,5	3,5
Freizeit	—	0,3	—	2,7	0,6	0,5
Wohnen	—	—	—	—	0,9	0,3
Andere	2,4	—	0,3	0,6	0,7	1,2

<sup>1</sup> Jahresnettomietenertrag.

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

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

	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>						
Wohnen	—	—	—	—	27,9	27,9
Handel / Gastronomie	11,5	0,0	0,0	3,7	9,4	8,1
Kfz	4,4	2,4	1,5	23,9	4,2	4,4
Büro	1,4	0,0	2,9	0,0	2,6	1,9
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	1,6	—	1,2	23,7	3,2	1,9
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	5,4	—	0,0	0,0	2,7	4,4
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,9</b>	<b>99,9</b>	<b>97,7</b>	<b>97,0</b>	<b>94,9</b>	<b>96,2</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomietenertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

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

# 2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

## Sonstige Angaben

	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate	Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate FK
Anteilwert (EUR)	49,63	48,11
Umlaufende Anteile (Stück)	64.766.326	5.835.219

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

**Investmentanteile** werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

# 3 Organe

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 132,556 Mio.  
(Stand: 31.12.2020)

## Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 19.611 Mio.  
(Stand: 31.12.2020)

## Geschäftsführung

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

## Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

## Aufsichtsrat

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

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

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

## Bestandsbewerter

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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt / Main

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

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Bernd Astl,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

CBRE GmbH,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:  
Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,  
registrierte Sachverständige, Berlin  
(seit 22.1.2021)

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

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

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

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

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

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:  
Dipl.-Volkswirt Klaus Dallafina,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Héloïse Felman,  
registrierte Sachverständige, Paris  
Dipl.-Kaufmann Christoph Gerlinger,  
registrierter Sachverständiger,  
Frankfurt/Main  
Dipl.-Betriebswirt Jan Pettera,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
(seit 1.1.2021)

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

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

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

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

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

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

„Rathaus Mitte“, Berlin



„XYZ“, Manchester



# Investitionsstandorte des UniInstitutional European Real Estate

„Malesherbes“, Paris



„The 12“, Helsinki



„Stibbe Court“, Amsterdam



„Hotel Le Meridien“, Stuttgart



„Le Terrazze“, La Spezia



„FIRST Rotterdam“, Rotterdam





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

Belgien	3	Luxemburg	2
Dänemark	1	Niederlande	5
Deutschland	23	Österreich	1
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	2	Schweden	2
Großbritannien	3	Schweiz	1
Irland	1	Spanien	2
Italien	2	Türkei	2

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

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

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