



UniInstitutional German Real Estate

Halbjahresbericht zum 30. September 2019



UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q		
ISIN: DE000A1J16Q1		
Kennzahlen zum	30.9.2019	31.3.2019
Fondsvermögen (netto)	EUR 680,6 Mio.	EUR 685,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 564,9 Mio.	EUR 549,3 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 564,9 Mio.	EUR 549,3 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	—	—
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	17	17
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	—	—
Gebundene Mittel (gesamt) ²⁾	EUR 127,6 Mio.	EUR 141,1 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 115,9 Mio.	EUR 139,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	—	—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	99,6 %	99,3 %
Ausgabepreis	EUR 50,86	EUR 51,27
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 50,86	EUR 51,27
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ³⁾	— ⁴⁾	3 ⁵⁾
Verkäufe ³⁾	— ⁴⁾	— ⁵⁾
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 0,1 Mio. ⁴⁾	EUR 99,9 Mio. ⁵⁾
Ausschüttungsstichtag	—	13.6.2019
Ausschüttung je Anteil	EUR —	EUR 1,40
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig)	EUR —	EUR 0,5600
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR —	EUR 0,1400

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

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

³⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 9.

⁴⁾ Zeitraum 1.4.2019–30.9.2019.

⁵⁾ Zeitraum 1.4.2018–31.3.2019.

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

Halbjahresbericht*

zum 30. September 2019 des **Uni**Institutional German Real Estate

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	5
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	5
1.1.2 Risikobericht	6
1.1.3 Anteilwert	7
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	7
1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)	8
1.1.6 Immobilienaktivitäten	8
1.2 Ausblick	9
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	12
1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	13
1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	14
1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I	15
1.3.4 Vermögensaufstellung Teil II	19
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III	19
1.3.6 Bestand der Liquidität	20
1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen	20
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	22
3 Organe	23

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

Titelfoto: Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5,
„Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“

* Zeitraum 1.4.2019–30.9.2019

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniInstitutional German Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2019/2020 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteten institutionellen Fonds liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 30.9.2019 bei 3,0 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 30.9.2018) hatte der Anlageerfolg ebenfalls 3,0 % betragen.

Das Fondsvermögen (netto) des UniInstitutional German Real Estate beträgt zum Berichtsstichtag EUR 680,6 Mio. Der Immobilienbestand umfasst 17 Objekte. Im Berichtszeitraum erfolgte der wirtschaftliche Übergang einer Einzelhandelsimmobilie in Bielefeld sowie einer Hotelimmobilie in Hamburg. Es wurde kein Objekt verkauft. Die Streuung der Fondsimmobiliën über die Hauptnutzungsarten Büro (49,9 %), Einzelhandel (20,7 %) und Hotel (18,4 %) trägt dazu bei, das Portfoliorisiko zu reduzieren. Das Portfolio befindet sich in einer ausgewogenen regionalen und sektoralen Objektverteilung. Diese positive Entwicklung wollen wir weiter fortschreiben.

Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote des Sondervermögens bei 99,6 % nach Mietertrag bzw. bei 99,0 % der Gesamtnutzfläche.

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

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

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019/2020 werden wir Sie im Folgenden informieren.

1.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Deutsche Büromärkte

Die Flächennachfrage auf den deutschen Büroimmobilienmärkten blieb weiterhin hoch. Trotz einer noch immer geringen Büroflächenverfügbarkeit stieg die durchschnittliche Vermietungsleistung an den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München per Ende Juni 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,5 %. Aufgrund der hohen Vermietungsaktivität sank die durchschnittliche Leerstandsrate über die großen deutschen Standorte im Jahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf 4,0 %. Berlin und München waren zum Ende der ersten Jahreshälfte 2019 mit 1,8 % bzw. 2,4 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Die Spitzenmieten verzeichneten, bedingt durch den starken Nachfrageüberhang, im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg um durchschnittlich 7,5 %.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

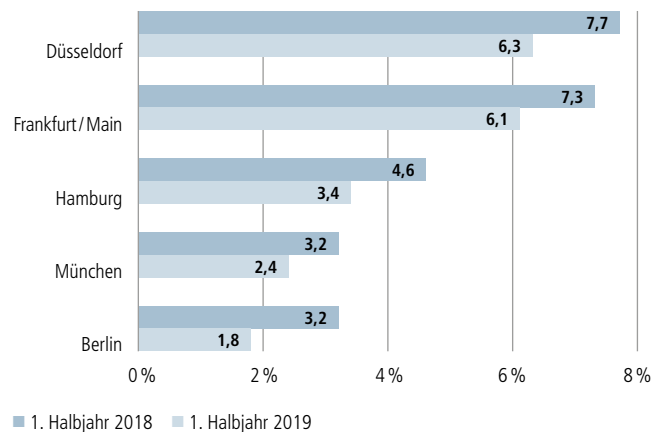
Die gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen seitens der Händler sowie die hohe Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten haben dazu geführt, dass sich die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen – trotz der wachsenden Konkurrenz durch den Online-

handel – in den großen deutschen Metropolen in den zurückliegenden zwölf Monaten stabil entwickelt haben.

Deutsche Hotelmärkte

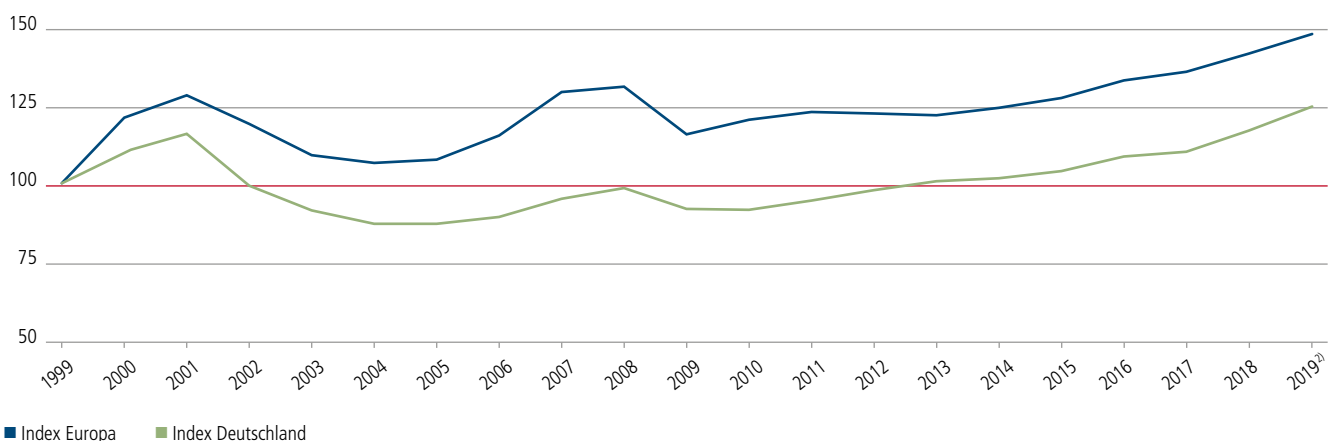
Die deutschen Hotelmärkte zeigten in der ersten Jahreshälfte 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Düsseldorf und München stiegen die Zimmerbelegungsraten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, während Frankfurt / Main und Hamburg Rückgänge bei der Auslastung zu verzeichnen hatten. In der Main-Metropole fanden einige wichtige Messen, wie die AHEMA – Weltforum und Internationale Leitmesse der Prozessindustrie, im Jahr 2019 turnusgemäß nicht statt, was sich negativ auf die Buchungszahlen auswirkte. In der Hansestadt hingegen war die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots für den Rückgang der Auslastung verantwortlich. Im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen

Nationaler Vergleich der Büroleerstandsquoten (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



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

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.

²⁾ Stand: Juni 2019.

Hotelstandorte ging die Zimmerauslastung im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte zurück. Dennoch stiegen die Zimmerpreise im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,4 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) im Mittel über die fünf großen deutschen Standorte um 2,1 %, wobei insbesondere München und Berlin mit 12,6 % bzw. 7,3 % ein deutliches Plus verbuchen konnten.

Deutscher Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2019 bei rund EUR 23 Mrd. und machte somit fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Gegenüber der ersten Jahreshälfte 2018 war ein Rückgang um 9,4 % zu beobachten.

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) aufgrund schlechter Konjunkturdaten im Euro-Raum von einem zunächst angedachten restriktiveren geldpolitischen Kurs wieder verabschiedet. Im September 2019 wurden angesichts der schwachen Konjunktorentwicklung zahlreiche unterstützende geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Allerdings herrschte im EZB-Rat Uneinigkeit hinsichtlich der Geldpolitik. Kontrovers wurden vor allem die Anleihekäufe diskutiert. Der Einlagensatz für Geschäftsbanken bei der EZB lag zuletzt bei $-0,5\%$. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel im Berichtszeitraum von ca. $-0,1\%$ auf $-0,6\%$. Ebenso gingen auch die Renditen der Staatsanleihen Italiens, das durch den Haushaltsstreit mit Brüssel lange die Schlagzeilen beherrschte, deutlich zurück. Insgesamt gewannen europäische Staatsanleihen nach dem iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum jedoch 7,3 % hinzu.

Die US-Notenbank Fed läutete Ende Juli 2019 die geldpolitische Wende in den USA ein und senkte erstmals seit zehn Jahren die Zinsen um 0,25 %. Im September erfolgte im Rahmen einer verstärkt datenabhängigen Bewertung der US-Wirtschaft eine erneute Leitzinssenkung um weitere 0,25 %, auch wenn die US-Notenbanker im Gremium geteilter Meinung bezüglich der Zinspolitik waren. Die Rendite zehnjähriger US-Schatzanweisungen fiel im Berichtshalbjahr von 2,4 % auf zuletzt 1,7 %. Damit lagen die zehnjährigen Zinssätze zeitweise unter denen für zweijährige Papiere. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Treasuries im Berichtszeitraum ca. 5,8 % hinzu.

Europäische Unternehmenspapiere gerieten angesichts stark rückläufiger Renditen an den Staatsanleihenmärkten verstärkt ins Blickfeld vieler Marktteilnehmer. Einhergehend mit dem allgemeinen Renditeverfall sowie weitgehend soliden Wirtschaftsdaten konnten europäische Firmenanleihen im Berichtszeitraum deutlich hinzugewinnen. Unterstützend wirkte hierbei auch die Aussicht auf

mögliche Wertpapierankäufe der EZB, die dann letztlich auch beschlossen wurden. Bezogen auf den ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewann der Gesamtmarkt rund 3,5 % hinzu. Die Risikoprämien schwankten deutlich, blieben aber insgesamt über das Berichtshalbjahr betrachtet im Durchschnitt nahezu unverändert.

1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Die Liquidität des Unilnstitutional German Real Estate kann im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 gehalten werden. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert. Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen des UIN-Fonds Nr. 554 auf die Bewertung des Unilnstitutional German Real Estate monatlich überwacht.

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

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

Währungsrisiken

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

Sonstige Marktpreis-/ Immobilienrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

1.1.3 Anteilwert

Der Ausgabepreis und der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilnstitutional German Real Estate-Anteils betragen zum 30.9.2019 jeweils EUR 50,86. Unter Berücksichtigung der am 13.6.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 auf EUR 0,99 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 3,0 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Das Fondsvermögen (netto) sank im Berichtszeitraum von EUR 685,8 Mio. auf EUR 680,6 Mio. Das entspricht einer Abnahme von 0,77 %. Die Zahl der umlaufenden Anteile ist von 13.378.953 auf 13.381.503 gestiegen. Im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres 2019/2020 wurden 2.550 Anteile in Höhe von EUR 0,13 Mio. ausgegeben und keine Anteile zurückgenommen. Die Anleger des Fonds sind überwiegend Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe.

Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate

	30.9.2019 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	Veränderungen Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	564,9	549,3	+ 15,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	—	—	—
Liquiditätsanlagen	115,9	139,0	– 23,1
Sonstige Vermögensgegenstände	27,3	22,4	+ 4,9
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27,5	24,7	+ 2,8
Fondsvermögen (netto)	680,6	685,9	– 5,3
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	13,4	13,4	0,0

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

1.1.5 Immobilienvermögen (brutto)

Das Immobilienportfolio besteht aus 17 Immobilien, das Immobilienvermögen beträgt EUR 564,9 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter beträgt EUR 2.780.

Der Nutzflächenbestand des Immobilienvermögens von insgesamt 193.226 m² veränderte sich nicht im Laufe des ersten Geschäftshalbjahres. Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 99,6 % nach Mietertrag bzw. 99,0 % der Gesamtnutzfläche.

Das Immobilienvermögen stieg um 2,8 % von EUR 549,3 Mio. auf EUR 564,9 Mio. an. Der Durchschnittswert der fertigen Objekte beträgt zum 30.9.2019 EUR 33,6 Mio. (per 30.9.2018 EUR 31,8 Mio.).

1.1.6 Immobilienaktivitäten

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

Immobilienentwicklungen

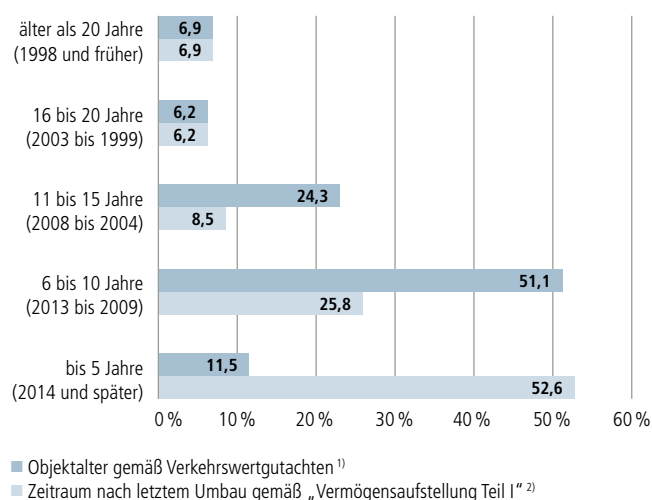
Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“

Am 22.12.2018 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für die projektierte Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ in Bonn im Rahmen eines Forward-Funding-Modells mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 88,1 Mio. Der wirtschaftliche Übergang des Baugrundstückes auf das Sondervermögen erfolgte am 29.3.2019, die Fertigstellung des Gebäudes ist für das zweite Quartal 2021 vorgesehen. Bonn ist durch einen sehr stabilen Büro- und Investmentmarkt geprägt, die Leerstandsrate im Bürobereich bewegt sich unter 5 %.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



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

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

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

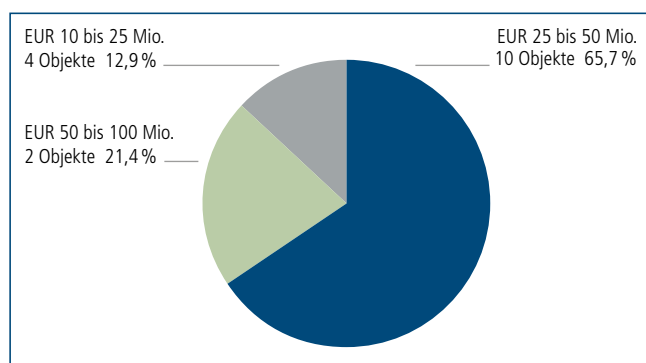
Im Berichtszeitraum wurden keine An- und Verkäufe getätigt, bei denen ein Nutzen-Lasten-Übergang nach dem Berichtszeitraum stattfinden wird.

Vermietungssituation

Per 30.9.2019 beträgt die Vermietungsquote des Sondervermögens 99,6 % des Mietertrages bzw. 99,0 % der Gesamtnutzfläche.

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

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹⁾ (in %)



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

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Ein wesentlicher Treiber der Börsen für die kommenden Quartale wird die Frage nach der Tragfähigkeit des US-Konjunkturzyklus sein. Nach Einschätzung von Union Investment wird die Weltwirtschaft zwar weiter wachsen, jedoch wird sich die Verlangsamung des Wachstums fortsetzen. Das wirtschaftliche Umfeld entwickelt sich zunehmend spätzyklisch, vor allem in den USA, der globalen Leitökonomie. Mit einem Abrutschen der US-amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession ist jedoch nicht zu rechnen. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte im Kalenderjahr 2019 2,4 % erreichen und im Jahr 2020 noch 1,7 %.

Auch in anderen Regionen wird das wirtschaftliche Umfeld anspruchsvoller. Das gilt insbesondere für den Euro-Raum, dem Union Investment einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,1 % im Gesamtjahr 2019 prognostiziert. Für Deutschland liegt die Wachstumsprognose durch die Schwäche im Welthandel mit 0,5 % noch darunter. Für das Jahr 2020 wird eine weitere Wachstumsverlangsamung auf 0,8 % in der Euro-Zone und eine Stabilisierung in Deutschland bei 0,6 % vorhergesagt. Politisch bleibt der Brexit das größte Risiko für Europa, da wesentliche zentrale Fragen zum künftigen Verhältnis zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union immer noch ungeklärt sind.

Angesichts der aktuellen Konstellation aus rückläufiger Wachstumsdynamik und einem nach wie vor relativ schwachen Inflationsdruck haben die wichtigsten Notenbanken die geldpolitische

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

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum / Verkaufsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.			
Verkäufe			
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.			

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

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

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

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 30.9.2019	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2019	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 30.9.2019
Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.					

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Kehtwende vollzogen und sind wieder auf einen Zinslockerungspfad eingeschwenkt. Wenn sich das Wachstum in den USA wie erwartet abschwächen sollte, dürfte die US-Notenbank Fed den Zinssenkungen vom Juli und September 2019 im Jahr 2020 weitere Schritte folgen lassen. Für die EZB ist das Potenzial für weitere Zinssenkungen mit bereits negativen Leitzinsen begrenzt. Den Notenbankern stehen bei Bedarf allerdings andere geldpolitische Maßnahmen zur Verfügung.

Die Renditen für sichere Rentenpapiere wie Bundesanleihen oder US-Treasuries sollten nach Einschätzung von Union Investment nicht mehr deutlich unter die jüngsten Renditetiefstände absinken. Per Ende des Jahres 2019 dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen bei 1,5% liegen, die für das deutsche Pendant bei –0,7%.

Nachhaltigkeit

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

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

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

bilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

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

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

Portfoliostrategie

Der Wirtschaftsstandort Deutschland ist im europäischen Umfeld weiterhin der Stabilitätsanker mit einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem volkswirtschaftlichen Wachstum. Die positiven makroökonomischen Parameter spiegeln sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die deutschen Bürovermietungsmärkte profitieren von dieser Entwicklung. Die Mietpreise in nahezu allen Regionen sind stabil bis steigend. Die Nachfrage am Investmentmarkt ist ungebrochen hoch. Das Preisniveau übertrifft die zyklischen Höchststände von vor der Finanzmarktkrise. Die zunehmenden Bauaktivitäten führen für alle Nutzungsarten zu steigenden Erstellungskosten und steigenden Mietpreisen. Bei den Großinvestoren fokussiert sich die Nachfrage mittlerweile nicht nur auf die klassischen Immobilienmetropolen. An nahezu allen Immobilienstandorten, auch Oberzentren, ist ein klarer Nachfrageüberhang über alle Nutzungsarten zu verzeichnen und wir beobachten eine vermehrte Anzahl von Portfolio-transaktionen im Markt. Die Qualität der Portfoliotransaktionen hinsichtlich Lage und Qualität der Immobilien ist abnehmend. Die Renditeniveaus für gute Lagen und Bauqualitäten sind wiederholt deutlich gefallen.

Im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 konnten keine neuen Investitionen durch den UniInstitutional German Real Estate getätigt werden. Bereits am 22.12.2018 wurde der Kaufvertrag für die projektierte Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“ in Bonn unterzeichnet. Die Zahlungen der ersten Kaufpreistraten erfolgen seit dem ersten Quartal 2019, zum Berichtsstichtag weist das Projekt einen Wert in Höhe von EUR 34,3 Mio. aus. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das zweite Quartal 2021 geplant. In einer Vielzahl von Bieterprozessen konnte das Fondsmanagement unter den gesetzten Qualitäts- und Renditeversprechen des Fonds keine adäquaten Objekte akquirieren. Die Chancen- und Risikoverhältnisse der Investitionsmöglichkeiten standen oft in keiner geeigneten Relation zum Produktversprechen.

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

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

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

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

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

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

Hamburg, im November 2019

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Reinhard Kutscher
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



Jörn Stobbe

1.3 Zahlen, Daten, Fakten

1.3.1 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 Bestand der Liquidität

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

1.3.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 15–18)				
1. Mietwohngrundstücke		27.800.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke		509.300.000,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke		—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		27.812.472,00		
5. Unbebaute Grundstücke		—		
Zwischensumme			564.912.472,00	83,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
2. Minderheitsbeteiligungen		—		
Zwischensumme			—	—
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 19)				
1. Bankguthaben		115.878.623,89		
2. Investmentanteile		—		
Zwischensumme			115.878.623,89	17,03
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 19)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.642.204,48		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
3. Zinsansprüche		—		
4. Anschaffungsnebenkosten		11.815.608,34		
• bei Immobilien	11.815.608,34			
• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	—			
5. Andere		6.861.298,38		
Zwischensumme			27.319.111,20	4,01
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			708.110.207,09	104,04

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 19)				
1. Krediten		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–1.821.619,23		
3. Grundstücksbewirtschaftung		–8.712.238,77		
4. anderen Gründen		–710.298,70		
Zwischensumme			–11.244.156,70	–1,65
VI. Rückstellungen			–16.281.859,31	–2,39
Summe Schulden V.–VI.			–27.526.016,01	–4,04
Fondsvermögen (netto)			680.584.191,08	100,00
Anteilwert (EUR)				50,86
Umlaufende Anteile (Stück)				13.381.503

1.3.2 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien“ erhöhte sich im Berichtszeitraum um EUR 15,6 Mio. auf EUR 564,9 Mio. Hierin sind auch die Wertfortschreibungen im Verlauf des Berichtszeitraums enthalten. Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ sanken um EUR 23,1 Mio. auf EUR 115,9 Mio. Dagegen stehen gebundene Mittel, die EUR 80,4 Mio. für Immobilieninvestitionen, EUR 34,0 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 9,4 Mio. für die Ausschüttung und EUR 3,4 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkauttionen sowie fällig werdende Verbindlichkeiten vorsehen, siehe auch unter 1.1.2 Liquiditätsrisiken.

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stiegen um EUR 4,9 Mio. auf EUR 27,3 Mio. Darin enthalten sind „Anschaffungsnebenkosten“ in Höhe von EUR 11,8 Mio. Dabei handelt es sich um

noch nicht abgeschriebene Nebenkosten des Erwerbs von Objekten aufgrund gesetzlicher oder freiwilliger Vorgaben.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 7,8 Mio. abzurechnende Betriebskosten und Mietforderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 7,5 Mio. gegenüber.

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentlichen Vorlaufkosten für Immobilienankäufe in Höhe von EUR 6,1 Mio., Forderungen aus Lieferung und Leistung in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,1 Mio. und Ankaufsprüfkosten in Höhe von EUR 0,1 Mio. ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen und Sicherheitseinhalten (EUR 1,8 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 7,5 Mio., Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie Barkauttionen in Höhe von EUR 0,4 Mio. zusammen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ wurden u. a. für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 9,9 Mio.) und für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 0,8 Mio. gebildet. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, gebildet (EUR 5,6 Mio.).

1.3.3 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2 3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	10969	Berlin, Charlottenstraße 14, 15	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (98), I	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■	
2	10117	Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	7gesch. Büro- u. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (83), W, K	3/2015	2011	1.609	6.232	5.214	1.018	■	■	
3	33611	Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	2gesch. Fachmarktzentrum	E	H/G	9/2018	2017/2018	16.765	5.022	5.022	—	■	■	
4	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	—	3/2019	—	7.254	—	—	—	■	■
5	28217	Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	Gebäudeensemble bestehend aus 5gesch. Büro- und Gastronomiegebäude u. 6gesch. Büro- und Gastronomiegebäude, 1 Attikageschoss, Tiefgarage	B	B (78), H/G, I, K, A	10/2016	2009/2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■	
6	64293	Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	5gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B	B (88), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■	
7	40629	Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	5gesch. Wohnensemble, Tiefgarage	W	W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.378	—	8.378	—	■	
8	45127	Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	8gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1,5 Untergeschosse	E	H/G (69), B, I, A	4/2014	1953/2013–2014	1.923	6.994	6.994	—	■	■	
9	60329	Frankfurt/Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	B	B (83), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■	
10	20459	Hamburg, Herrengraben 30–31, „Fleethaus am Herrengraben“	5–8gesch. Bürogebäude, 1 Fleetgeschoss	B	B	6/2016	1993/2015–2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■	
11	20457	Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	6gesch. Hotelgebäude, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H	H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■	
12	30559	Hannover, Hagenstraße 1	Gebäudeensemble bestehend aus 1gesch. Logistikgebäude mit Mezzaningeschossen u. 3gesch. Bürogebäude mit 1 Untergeschoss	LG	I (74), B (25), K	12/2016	1974/2015/2017	53.744	28.336	28.336	—	—	■	
13	81369	München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (76), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■	

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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 ver- bleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	
1	—	0,0	1,67	9,81	1.103	565	—	—	— ⁷⁾	—	50,5 50,5	33.800 32.800	33.300	33.300.000,00 4,89	
2	—	0,6	2,15	7,95	1.708	438	—	—	— ⁷⁾	—	61,5 61,5	33.800 34.200	34.000	34.000.000,00 5,00	
3	—	0,0	2,00	12,55	1.137	858	100	1.788	9	805 805	49,0 49,0	14.800 14.800	14.800	14.800.000,00 2,17	
4	—	—	0,43	1,54	—	429	4	425	10	— —	— —	— —	27.812	27.812.472,00 4,09	
5	■	—	0,0	2,10	6,69	1.628	472	105	1.474	8	1.706 1.706	62,5 62,5	32.300 32.600	32.450	32.450.000,00 4,77
6	■	—	0,2	1,07	5,72	733	335	—	—	— ⁷⁾	1.106 1.137	62,5 62,5	19.800 20.000	19.900	19.900.000,00 2,92
7	—	4,1	2,16	8,44	1.775	385	640	747	7	1.201 1.187	71,5 71,5	27.900 27.700	27.800	27.800.000,00 4,08	
8	■	—	0,5	2,96	7,94	1.966	994	—	—	— ⁷⁾	2.049 2.032	60,5 60,5	39.200 38.100	38.650	38.650.000,00 5,68
9	—	0,0	2,30	5,09	1.720	577	493	493	5	— —	46,5 46,5	45.900 45.600	45.750	45.750.000,00 6,72	
10	—	0,0	2,34	7,50	1.511	828	773	904	8	1.372 1.372	56,0 56,0	30.200 30.300	30.250	30.250.000,00 4,44	
11	—	0,0	3,75	8,25	2.141	1.605	188	3.483	9	— —	59,5 59,5	47.000 47.000	47.000	47.000.000,00 6,91	
12	■	—	0,0	2,13	10,10	1.158	974	114	1.629	8	1.482 1.482	45,3 44,5	22.200 22.500	22.350	22.350.000,00 3,28
13	—	0,1	2,41	5,05	1.695	719	—	—	— ⁷⁾	— —	53,5 53,5	57.200 56.500	56.850	56.850.000,00 8,35	

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

Lfd. Nr.	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttoollmiete ⁴⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁶⁾		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	
14	—	2,2	2,77	7,00	1.593	1.178	755	872	6	— —	18,5 22,5	37.600 36.900	37.250	37.250.000,00 5,47	
15	—	0,0	2,08	7,97	1.478	603	—	—	— ⁷⁾	1.412 1.325	45,5 45,5	27.000 26.000	26.500	26.500.000,00 3,89	
16	—	0,0	0,83	7,49	518	309	—	—	— ⁷⁾	809 809	34,5 44,5	12.100 12.100	12.100	12.100.000,00 1,78	
17	—	0,0	3,93	6,98	2.944	989	—	—	— ⁷⁾	3.170 3.253	55,5 44,5	58.400 57.900	58.150	58.150.000,00 8,54	
													564.912.472,00 83,00		

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

²⁾ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.

Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

³⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

⁶⁾ 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.

⁷⁾ Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

L/G = Logistik

W = Wohnen

Art der Nutzung:

B = Büro

H = Hotel

H/G = Handel/Gastronomie

I = Industrie (Lager, Hallen)

K = Kfz

W = Wohnen

A = Andere

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt	564.912.472,00	83,00

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 Euro (Kurs per 30.9.2019)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben				115.878.623,89	17,03

1.3.5 Vermögensaufstellung Teil III

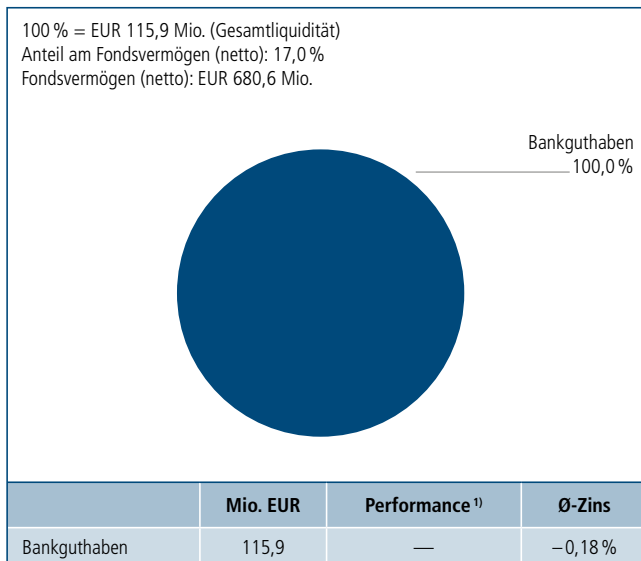
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	7.841.632,11 800.572,37	8.642.204,48	1,27
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3. Zinsansprüche		—	—
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11.815.608,34 —	11.815.608,34	1,74
5. Andere davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	6.861.298,38	1,01
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—	—	—
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.821.619,23	-0,27
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.712.238,77	-1,28
4. anderen Gründen davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	— —	-710.298,70	-0,11
III. Rückstellungen		-16.281.859,31	-2,39
Zwischensumme		-206.904,81	-0,03
Fondsvermögen (netto)		680.584.191,08	100,00
Anteilwert (EUR)			50,86
Umlaufende Anteile (Stück)			13.381.503

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

1.3.6 Bestand der Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2019 bis 30.9.2019 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.4.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.3.7 Übersicht: Immobilieninformationen

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte ¹⁾

Region	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	67,2	11,9
Hamburg	77,3	13,7
München	56,8	10,1
Rhein-Main	77,7	13,7
Rhein-Ruhr	94,3	16,7
Stuttgart	58,2	10,3
Sonstige deutsche Städte	133,4	23,6
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	564,9	100,0

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

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

	Deutschland
Leerstandsquote	
Wohnen	3,5
Kfz	1,9
Handel/ Gastronomie	0,7
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	0,6
Hotel	0,0
Büro	0,0
Andere	0,0
Vermietungsquote	99,6

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

²⁾ Nach Mietertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

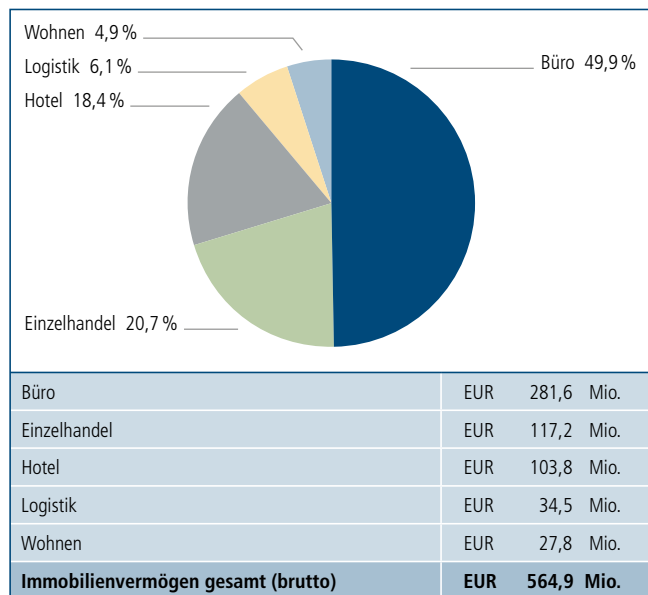
Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten ¹⁾ (in %)

	Deutschland
Büro	40,0
Handel/ Gastronomie	27,3
Hotel	16,1
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	7,3
Wohnen	4,5
Kfz	3,1
Andere	1,7

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes

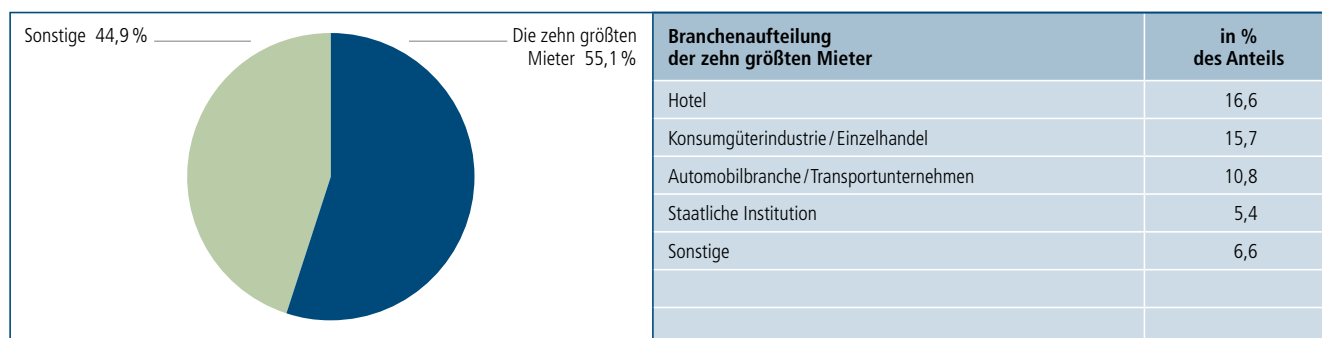


Restlaufzeit der Mietverträge¹⁾ (in %)

	Deutschland
unbefristet	0,0
2019	4,7
2020	7,5
2021	2,6
2022	13,7
2023	9,1
2024	16,8
2025	3,9
2026	6,7
2027	1,9
2028	2,2
2029 +	30,9

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)¹⁾



¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	50,86
Umlaufende Anteile (Stück)	13.381.503

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen und Liquiditätsanlagen

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

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

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

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

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 106,045 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 17.702 Mio.

(Stand: 31.12.2018)

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund
(bis 30.6.2019)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2019)

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

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2019)

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

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(seit 1.7.2019)

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

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

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2019)

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2019)

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

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

Dipl.-Oec./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2019)

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 20.9.2019)

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Königstein / Taunus
(bis 30.6.2019)

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

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

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

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

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

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

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

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

Investitionsstandorte
des **Uni**Institutional German Real Estate

Direkt gehaltene Immobilien

Deutschland 17



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