

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

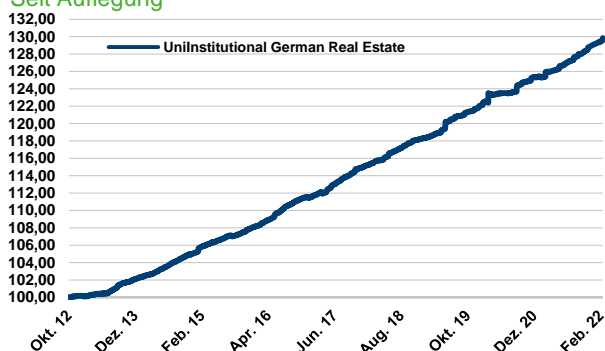


Fondsprofil

- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus auf hohe laufende Erträge.
- Anlageziel:** Geringes Gesamtrisiko. Hohe laufende Erträge. Hohe Investitionsquote.

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



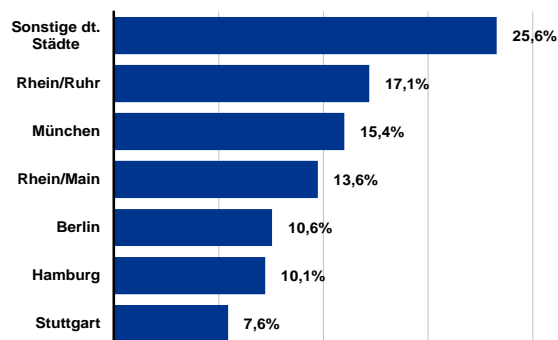
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	29,84%			
Seit Auflegung p.a.:	2,83%	1 Jahr:	3,09%	
Im laufenden Kalenderjahr:	0,60%	3 Jahre:	9,46%	3 Jahre p.a.: 3,06%
Im Monat Februar 2022:	0,39%	5 Jahre:	16,00%	5 Jahre p.a.: 3,01%

Quelle: Union Investment, eigene Berechnungen gemäß BVI-Methode; Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für künftige Wertentwicklungen

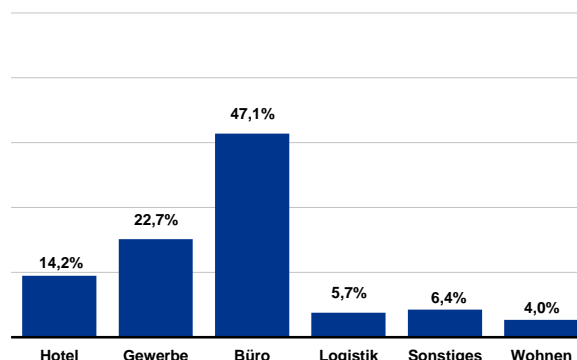
Fondsstruktur

Regionenallokation*



* Nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert) inkl. Kaufpreiszahlung gem. Projektentwicklungsstand

Nutzungsarten**



** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	72,1 Mio. €
Hannover, "Haus am Aegi"	Büro	11.545 m ²	05.2021	68,3 Mio. €
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	67,1 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m ²	04.2021	64,5 Mio. €
Stuttgart, "Tübinger Carré"	Büro	16.838 m ²	03.2015	60,0 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Hannover, "Haus am Aegi"	Büro	11.545 m ²	05.2021	68,3 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m ²	04.2021	64,5 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	72,1 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,3 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	15,2 Mio. €

* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,5%	Fondsvermögen:	842,71 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	4,7%	Anteilpreis (net asset value):	51,67 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Februar 2022:	0,22 €
Anzahl Immobilien:	19	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,11 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	22,0%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	6,3 Jahre

* Liquidität = Bruttoliquidität - gesetzl. Mindestliquidität (5%)

** gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

WKN:	A1J16Q	Vertrieb:	Nur an institutionelle Anleger
ISIN:	DE000A1J16Q1	Verwaltungsvergütung:	0,60% p.a.
Geschäftsjahr:	1. April bis 31. März	Pauschalvergütung:	0,15% p.a.*
Auflegung:	17.10.2012	Ausgabeaufschlag:	keiner
Ertragsverwendung:	Ausschüttend	Rücknahmeabschlag:	keiner
Letzte Ausschüttung:	Juni 2021 i.H.v. 1,20 € je Anteil		
Rating 2021 (Scope Group):	a		

* zzgl. gesetzl. MwSt.

Ausführliche Hinweise zu Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem zur Zeit gültigen Verkaufsprospekt!

UnInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

Investmentmärkte Deutschland (4. Quartal 2021)

Büromärkte Deutschland

Die rollierende 12-Monats-Vermietungsleistung war im vierten Quartal 2021 rund +12% höher als im Vorquartal. Auf Jahressicht stieg die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf dargestellten Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) dennoch um 110 Basispunkte auf 5,5%, die Geschwindigkeit des Leerstandsanstiegs hat sich aber zuletzt stark verlangsamt.

Hotelmärkte Deutschland

Im Jahr 2021 verzeichneten die deutschen Hotelmärkte eine uneinheitliche Entwicklung. In Berlin, Hamburg und München sind die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während sie in Düsseldorf und Frankfurt zurückgingen. Im Schnitt über die Standorte bewegten sich die Zimmererlöse in der Nähe des schwachen Vorjahresniveaus. Sowohl die Auslastungsraten als auch die Zimmererlöse blieben damit auch in 2021 flächendeckend deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus von 2019. Die hohen Auslastungsraten einiger Hotels in den weniger durch Corona-Maßnahmen beeinträchtigten, zurückliegenden Sommermonaten zeigen allerdings, dass Hotels bei einer Normalisierung der Rahmenbedingungen zügig wieder profitabel betrieben werden können.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Die Corona-Krise hat die Herausforderungen der stationären Einzelhändler im Umfeld des wachsenden Online-Handels nochmals verschärft. Aufgrund einer sinkenden Flächenproduktivität nimmt die Mietbelastung vieler Händler zu, was sich letztendlich negativ auf die zu erzielenden Mietpreise auswirkt. Vor diesem Hintergrund gingen die Spitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen in den zurückliegenden 12 Monaten um durchschnittlich -5,7% zurück.

Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Im Jahr 2021 sind die Spitzenmieten auf den dargestellten deutschen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) im Durchschnitt um +4,2% gestiegen. Gerade der Boom des Onlinehandels hat zu einem enormen Bedarf an modernen Logistikimmobilien geführt. Insbesondere in Düsseldorf und München waren mit +9,1% bzw. +5,6% erhebliche Mietzuwächse zu beobachten. Der teuerste Logistikmarkt bleibt nach wie vor die bayrische Landeshauptstadt mit einer Spitzenmiete von nun 7,50 €/qm.

Anlagepolitik

Der UnInstitutional German Real Estate strebt bei einem risikoarmen Gesamtportfolio möglichst hohe ordentliche Erträge an. Beim Ankauf von Liegenschaften haben wir im Hinblick auf unseren nachhaltigen Erfolg sehr hohe Ansprüche an die Investmentqualität der Objekte im Marktumfeld.

Im Fokus steht ein risikoarmes Gesamtportfolio mit gut vermieteten Gewerbeimmobilien und einer hohen Immobilienquote. Das Liegenschaftsportfolio soll ausschließlich aus deutschen Immobilien bestehen.

UnInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

Bericht des Fondsmanagers

Hinweis: Zu den Entwicklungen im Zusammenhang mit der "Corona-Krise", wird wieder eine separate Stellungnahme veröffentlicht.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit bei 98,5% und damit leicht unter dem Vormonatsniveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 6,3 Jahre.

Die Brutto-Liquidität des UnInstitutional German Real Estate beträgt zum 28. Februar 2022 rund 81,8 Mio. EUR (9,7%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 42,1 Mio. EUR (5,0%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 39,7 Mio. EUR (4,7%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Darüber hinaus können in den kommenden Monaten alle Verbindlichkeiten durch die vorhandene Liquidität im Fonds abgedeckt werden. Aktuell, wie auch in den Monaten zuvor, hält der UnInstitutional German Real Estate in der Liquiditätsanlage reine Tages- und Termingeldeinlagen, um unvorhergesehene Volatilitäten und Performanceeffekte an den Rentenmärkten zu vermeiden.

Im Rahmen der Sachverständigensitzung fand am 26.02.2022 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße 4-6 (+1,65 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+1,2 Mio. EUR), Hannover, Hägenstraße (+0,4 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,2), Rodgau, "Agotrans" (-0,05 Mio. EUR), Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (-0,2 Mio. EUR) und Essen, Kettwiger Straße 2-10 (-1,2 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt. Bezogen auf das gesamte Fondsvermögen (NAV) von rund 842,7 Mio. EUR hat das reine Bewertungsergebnis einen Einfluss von +13 Cent auf den Anteilscheinpreis bzw. 0,2 Prozent auf die 12-Monats-Performance (nach BVI-Methode).

Die Jahresperformance des UnInstitutional German Real Estate liegt zum 28. Februar 2022 bei 3,1% nach Berechnungsverfahren des BVI.

UniInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

Bericht des Fondsmanagers

Krieg in der Ukraine:

Immobilien:

Der Fonds besitzt keine Immobilieninvestitionen in der Ukraine oder Russland.

Mieter:

Der Fonds besitzt keine oder nur in unbedeutendem Umfang Mietverhältnisse mit Mietern aus der Ukraine oder Russland.

Performance / Ertragseinflüsse:

Zum jetzigen Zeitpunkt haben sich keine Einflüsse auf Performance und Ertragssituation des Fonds ergeben.

Gleichwohl können sich im weiteren Verlauf der Krise mittelbare Auswirkungen im Fonds ergeben, z.B. wenn

- sich die Geschäftstätigkeit von Mietern auch auf die betroffenen Länder erstreckt und es zu einer erheblich verschlechterten wirtschaftlichen Situation kommt,
- höhere Energiekosten sich erheblich auf die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsmodells eines Mieters auswirken oder
- Mieter von Kollateralauswirkungen der Sanktionsmaßnahmen wirtschaftlich stark betroffen werden

Es erfolgt daher ein besonders enges und durchgängiges Monitoring der Geschäftsentwicklungen der für den Fonds besonders wichtigen Mieter.

UniInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2022

Disclaimer

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie die nachstehenden Beschränkungen als für Sie verbindlich: Diese Produktinformation ist ausschließlich für professionelle Kunden, die bereits im Fonds investiert sind, vorgesehen. Die Inhalte dieses Dokuments wurden von Union Investment mit angemessener Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt. Die Darstellungen und Erläuterungen beruhen auf der eigenen Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes sowie auf Informationen aus eigenen oder öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden. Union Investment hat die von Dritten stammenden Informationen jedoch nicht vollständig überprüft und kann daher für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernehmen. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist allein zur internen Verwendung gedacht. Es darf daher weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert oder zusammengefasst, an andere Personen weiterverteilt, sowie anderen Personen in sonstiger Weise zugänglich gemacht oder veröffentlicht werden. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung, der Verwendung oder Veränderung und Zusammenfassung dieses Dokuments oder seines Inhalts entstehen, übernommen. Dieses Dokument stellt keine Anlageempfehlung dar und ersetzt weder die individuelle Anlageberatung durch einen geeigneten Anlageberater, noch die Beurteilung der individuellen Verhältnisse durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater. Soweit auf Fondsanteile oder Einzeltitel Bezug genommen wird, kann hierin eine Analyse i.S.d § 34b WpHG liegen. Sofern dieses Dokument entgegen den vorgenannten Bestimmungen einem unbestimmten Personenkreis zugänglich gemacht wird, in sonstiger Weise weiterverteilt, veröffentlicht bzw. verändert oder zusammengefasst wird, kann der Verwender dieses Dokumentes den Vorschriften des § 34b WpHG und den hierzu ergangenen besonderen Bestimmungen der Aufsichtsbehörde (insbesondere der Finanzanalyseverordnung) unterliegen. Angaben zur Wertentwicklung von Fonds sowie die Einstufung in Risikoklassen/Farbsystematik von Fonds und anderen Produkten von Union Investment basieren auf den Wertentwicklungen und/oder der Volatilität in der Vergangenheit. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der hier genannten Fonds von Union Investment entnehmen Sie bitte den jeweils aktuellen Verkaufsprospekten, den Vertragsbedingungen sowie dem Jahres- und Halbjahresbericht, die Sie kostenlos über die Union Investment Institutional GmbH, Wiesenhüttenstrasse 10 in 60329 Frankfurt am Main, Tel. Nr. 069-2567-0, erhalten. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds von Union Investment.