

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

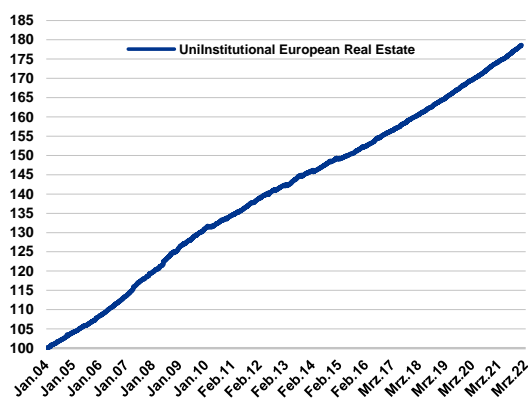


## Fondsprofil

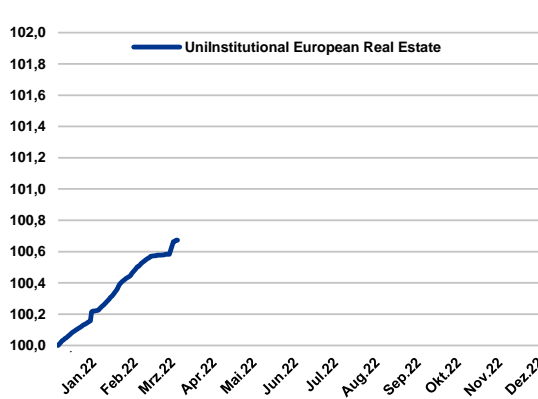
- Anlageuniversum:** Europäische, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in zentralen Lagen der Ballungsräume; Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach Regionen (mit Schwerpunkt Deutschland), gewerblichen Nutzungsarten (mit Schwerpunkt Büro), Branchen, Mietern und Größe.
- Anlageziel:** Geringes Gesamtrisiko. Hohe laufende Erträge. Hohe Investitionsquote. Weitgehende Währungssicherung.

## Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



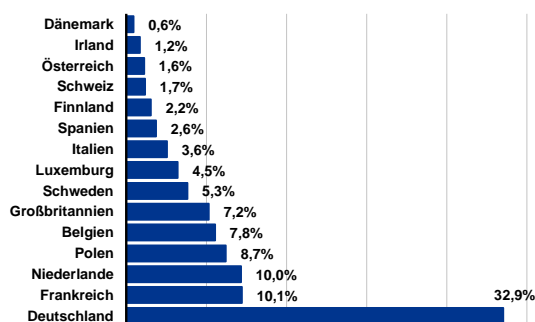
## Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 02.01.2004:	79,40%	1 Jahr:	2,81%	2021:	2,72%
Seit Auflegung p.a.:	3,26%	3 Jahre:	8,60%	2020:	2,82%
Im laufenden Kalenderjahr:	0,67%	5 Jahre:	14,39%	2019:	2,82%
Im Monat März 2022:	0,18%	10 Jahre:	28,62%		

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

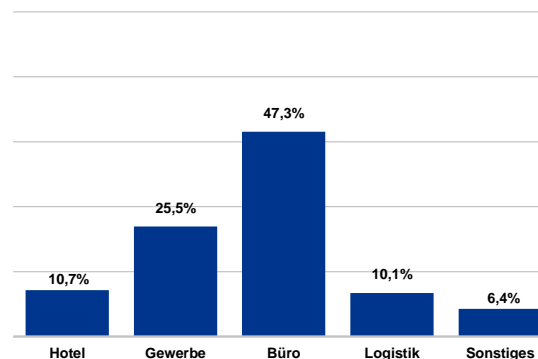
## Fondsstruktur

Regionenallokation\*



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

Nutzungsarten\*\*



\*\* Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

## Übersicht der fünf größten Objekte\*

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Gdynia, "Riviera"	Einzelhandel	70.915 m <sup>2</sup>	09.2015	259 Mio. €
Brüssel, "Astro Tower"	Büro	37.354 m <sup>2</sup>	12.2021	228 Mio. €
Frankfurt am Main, "MainTor Porta"	Büro	22.645 m <sup>2</sup>	12.2014	209 Mio. €
Paris, "EuroAlsace"	Büro	17.388 m <sup>2</sup>	03.2018	183 Mio. €
Paris, "Malesherbes"	Büro	7.613 m <sup>2</sup>	06.2004	131 Mio. €

## Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte\*

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Brüssel, "Astro Tower"	Büro	37.354 m <sup>2</sup>	12.2021	228 Mio. €
Paris, "5-7 Coq"	Büro	4.098 m <sup>2</sup>	07.2021	75 Mio. €
Dublin, Inn Hotel Dublin**	Hotel	-	06.2021	20 Mio. €
Birmingham, 55 Colmore Row	Büro	14.584 m <sup>2</sup>	10.2020	121 Mio. €
Ridderkerk, Laurierweg/Voorweg	Logistik	32.622 m <sup>2</sup>	07.2020	63 Mio. €
Helsinki, "The 12"	Büro	5.683 m <sup>2</sup>	08.2019	50 Mio. €
Eschweiler, "HAMMER"	Logistik	106.128 m <sup>2</sup>	07.2019	78 Mio. €
Stockholm, "Smultronet 6"	Büro	11.482 m <sup>2</sup>	07.2019	87 Mio. €
Dublin, "Ballast House"	Büro	2.685 m <sup>2</sup>	06.2019	26 Mio. €
Kopenhagen, "F5"	Einzelhandel	2.837 m <sup>2</sup>	11.2018	25 Mio. €

\* übergegangene und fertiggestellte Objekte nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert)

\*\* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

## Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	96,3%	Fondsvermögen**:	3.620,88 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	9,5%	Anteilpreis (net asset value):	49,71 €
Finanzierungsquote:	8,4%	Nettoertrag pro Anteil per März 2022:	0,10 €
Anzahl Immobilien:	55	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,99 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag):	11,6%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse***:	5,5 Jahre

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

\*\* anteilig nur Hauptanteilscheinklasse (AK01)

\*\*\* gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

## Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

WKN:	980 554	Vertrieb:	Nur an institutionelle Anleger
ISIN:	DE0009805549	Verwaltungsvergütung:	0,55% p.a.
Geschäftsjahr:	1. Oktober bis 30. September	Pauschalvergütung:	0,125% p.a.**
Auflegung:	02.01.2004	Ausgabeaufschlag:	keiner
Ertragsverwendung:	Grundsätzlich ausschüttend	Rücknahmeabschlag:	keiner
Letzte Ausschüttung:	November 2021 i.H.v. 1,30 €* Rating 2021 (Scope Group): a		

\* davon steuerfrei 0,78 EUR

\*\* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

## Marktumfeld/ Vermietungsmarkt (4. Quartal 2021)

### Europäische Immobilienmärkte

Auf den europäischen Büromärkten (Amsterdam, London, Paris, Stockholm und Warschau) sind die Leerstandsdaten corona-bedingt gestiegen. Am Ende des vierten Quartals 2021 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote über die fünf Standorte 9,0%, was im 12-Monats-Vergleich einem Anstieg um 150 Basispunkte entsprach. Besonders deutlich war der Leerstandsanstieg in Warschau. Aufgrund zahlreicher Bürofertigstellungen und einer schwächeren Nachfrage stieg die Leerstandsrate um 290 Basispunkte und lag am Ende des vierten Quartals 2021 bei 12,8%.

### Deutsche Immobilienmärkte

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

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

## Anlagepolitik

Der Uninstitutional European 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 besteht aus rein europäischen Immobilien. Neuinvestments außerhalb Europas werden nicht getätigt.

## Bericht des Fondsmanagers

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

Die Vermietungsquote zeigt im Vergleich zum Vormonat mit 96,3% einen leichten Abschwung. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 5,5 Jahre.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional European Real Estate beträgt zum 31. März 2022 insgesamt 597,8 Mio. Euro (knapp 14,5%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 205,8 Mio. Euro (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von 392,0 Mio. Euro (9,53%).

Die Liquiditätsanlage, die überwiegend im UIN-Fonds Nr. 577 investiert ist, zeigt auf 12-Monats-Sicht eine Performance in Höhe von -1,3%.

Im Rahmen der turnusmäßigen investmentrechtlichen Bewertung des Kalenderjahres 2022 wurden am 26. März 2022 insgesamt 20 Wirtschaftseinheiten des Uninstitutional European Real Estate durch zwei unabhängige Sachverständige bewertet. Im Ergebnis wurden gutachterlich bei elf Objekten höhere und bei fünf Objekten geringere Sachverständigenwerte festgestellt. Bei vier Objekten wurde Wertstabilität ermittelt. Bezogen auf das gesamte Fondsvermögen (NAV) von rund 4,1 Mrd. Euro hat das reine Bewertungsergebnis einen Einfluss von +4 Cent auf den Anteilscheinpreis (beider Anteilscheinklassen) bzw. 0,08% auf die 12-Monats-Performance (nach BVI-Methode).

Die Jahresperformance des Uninstitutional European Real Estate liegt zum 28. März 2022 bei 2,8% nach Berechnungsverfahren des BVI.

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

## 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.

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 31.03.2022

## 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, Weißfrauenstraße 7 in 60311 Frankfurt am Main, Tel. Nr. 069-2567-0, erhalten. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds von Union Investment.