

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2021

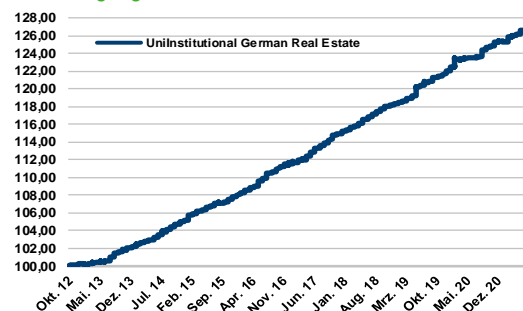


## Fondsprofil

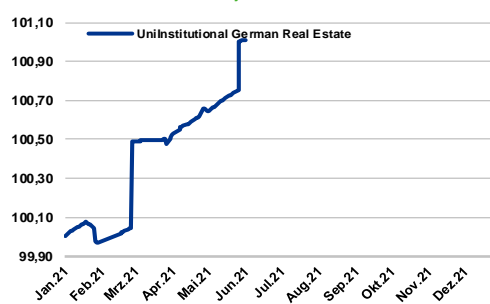
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

## Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



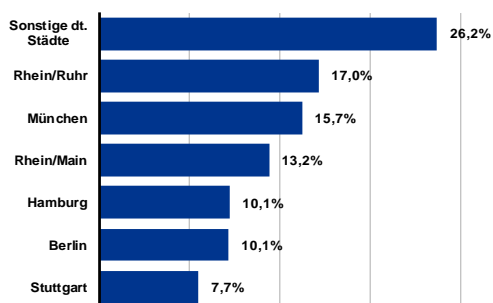
## Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	26,61%			
Seit Auflegung p.a.:	2,77%	1 Jahr:	2,51%	
Im laufenden Kalenderjahr:	1,01%	3 Jahre:	8,62%	3 Jahre p.a.: 2,79%
Im Monat Mai 2021:	0,36%	5 Jahre:	15,55%	5 Jahre p.a.: 2,93%

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

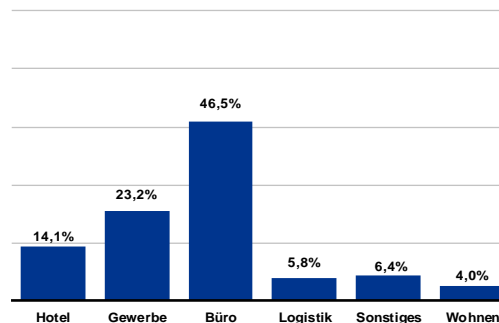
## Fondsstruktur

Regionenallokation\*



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

Nutzungsarten\*\*



\*\* Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2021

## Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Hannover, "Haus am Aegi"	Büro	11.545 m <sup>2</sup>	05.2021	68,9 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2	Büro	-	03.2019	66,8 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m <sup>2</sup>	04.2021	64,6 Mio. €
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m <sup>2</sup>	06.2013	64,5 Mio. €
Stuttgart, "Tübinger Carré"*	Büro	16.838 m <sup>2</sup>	03.2015	59,3 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 <sup>2</sup>	05.2021	68,9 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m <sup>2</sup>	04.2021	64,6 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	66,8 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m <sup>2</sup>	01.2019	45,9 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m <sup>2</sup>	09.2018	14,9 Mio. €
Hannover, Hägenstraße	Logistik	28.336 m <sup>2</sup>	12.2016	23,3 Mio. €
Bremen, "WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m <sup>2</sup>	10.2016	32,1 Mio. €
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m <sup>2</sup>	06.2016	31,9 Mio. €

\* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

## Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,8%	Fondsvermögen:	841,96 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	6,6%	Anteilpreis (net asset value):	51,58 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Mai 2021:	0,07 €
Anzahl Immobilien:	19	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,13 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	22,0%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	6,6 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 2020 i.H.v. 1,50 € je Anteil		
Rating 2020 (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 31.05.2021

## Investmentmärkte Deutschland (1. Quartal 2021)

### Büromärkte Deutschland

Der 12-Monats-Flächenumsatz auf den fünf größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) lag am Ende des ersten Quartals 2021 um rund -30 % unterhalb des Ergebnisses des Vorjahresquartals. An allen dargestellten Standorten war corona-bedingt ein Rückgang der Vermietungsaktivität zu beobachten. Die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf Bürometropolen stieg im 12-Monats-Vergleich zwar auf 4,7 %, lag damit aber im historischen Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

### Hotelmärkte Deutschland

Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten ging im Jahr 2020 im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen sehr stark zurück. Auch im ersten Quartal 2021 hatten diese Maßnahmen weiter Bestand bzw. wurden aufgrund des Mutanten-Infektionsgeschehens sogar nochmals verschärft. Da die kalten Wintermonate in der Hotellerie ohnehin üblicherweise die schwächsten sind, erreichten die Auslastungsraten der deutschen Hotels im ersten Quartal neue Tiefstände. Im Schnitt verzeichneten die fünf Metropolen (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) einen Rückgang der durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) um -87,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Nach Ende der pandemiebedingten Beschränkungen dürfte sich bereits in 2021 wieder ein Erholungstrend bei den Hotelauslastungen einstellen.

### Einzelhandelsmärkte Deutschland

Vor dem Hintergrund der Coronakrise gingen die Spitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen in den zurückliegenden 12 Monaten um durchschnittlich -6,3 % zurück. Der Rückgang lag je nach Stadt zwischen -5,2 % und -8,3 %. Die aktuelle Krise stellt die Einzelhändler vor Herausforderungen, zumal die Lockdowns sowie der Online-Handel vielerorts einen negativen Einfluss auf die Flächenproduktivität haben.

### Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Die Spitzenmieten auf den dargestellten deutschen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) sind im ersten Quartal 2021 überwiegend stabil geblieben. An fast allen Standorten gab es keine Veränderung gegenüber dem Ende des ersten Quartals 2020. Die Ausnahme bildet Düsseldorf, wo die Mieten im Jahresvergleich um 9,1 % gestiegen sind. Der teuerste Logistikmarkt bleibt aber weiterhin München mit einer Spitzenmiete von 7,10 €/qm, während in Berlin aktuell in der Spitze 5,50 €/qm gezahlt werden.

## 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 31.05.2021

## Bericht des Fondsmanagers

Am 07. April 2021 konnte der Erwerb des Büroobjektes "Haus am Aegi" in Hannover kaufvertraglich beurkundet werden, der Übergang von Nutzen- und Lasten erfolgte am 01.05.2021.

Der Fonds prüft in der aktuellen Marktphase noch selektiver und risikoaverser. Im Transaktionsmarkt ist weiterhin hohe Zurückhaltung in den Segmenten Hotel und Einzelhandel aufgrund der Covid-19-Krise zu spüren.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 98,8% über dem Marktdurchschnitt. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 6,6 Jahre.

Im Monat Mai 2021 wurden offene Mietzahlungen von 27% (Vormonat 28%) im Fonds registriert. Diese offenen Posten generieren sich überwiegend aus Hotel- und Einzelhandelsimmobilien des Portfolios. Mit den Hotelbetreibern wird über Lösungen der bestehenden und zu erwartenden offenen Mietschulden verhandelt. Grundsätzlich zeichnet sich ein vergleichbares Bild der Mieteingänge zum Vormonat ab. Die temporäre erhöhte Quote der offenen Posten seit dem Vormonat ist auf die Übertragungsphase des angekauften Büro-Objekts in Hannover zurückzuführen.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31.05.2021 rund 97,6 Mio. EUR (11,6%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 42,1 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 55,5 Mio. EUR (6,6%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Die Liquiditätsquote wird in den kommenden Monaten durch die Kaufpreiskontrollen der Projektentwicklung in Bonn weiter gesenkt. 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 26.05.2021 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße (+1,75 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+1,7 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+0,60 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,35 Mio. EUR), Hannover, Hägenstraße (+0,15 Mio. EUR), Essen, Kettwiger Straße (-2,1 Mio. EUR) sowie Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (wertstabil) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,58 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von rd. 2,5%.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 ist eine Ausschüttung von 1,20 EUR/Anteil im Juni 2021 geplant. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von rd. 2,4%.

Auf die aktuellen und möglicherweise künftig zu erwartenden Auswirkungen der Covid-19-Krise wurde in einem separaten Sonder-Report in der letzten Mai-Woche eingegangen. Wir werden weiterhin berichten.

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2021

## Ankauf

<b>Objekt:</b>	"Terrano"
<b>Stadt:</b>	München
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>Nutzungsart:</b>	Büro
<b>Mietfläche:</b>	6.880 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsstand:</b>	99%
<b>Baujahr / Umbaujahr:</b>	2009
<b>Erwerbsjahr:</b>	2021
<b>Anteil (Fonds):</b>	100%
<b>Kaufpreis:</b>	64,6 Mio. EUR



### Standort:

Das Bürogebäude "Terrano" ist Teil des Arnulfparks und damit eines der zentralsten und gefragtesten Büroquartiere Münchens. Im Arnulfpark sind viele namhafte internationale Unternehmen ansässig, unter anderem Apple, PwC, Bristol Myers Squibb, Walt Disney und Google. Der Bürostandort zeichnet sich unter anderem durch seine Zentralität aus. Die Anbindung an den ÖPNV, Individualverkehr sowie Nahversorgung ist als sehr gut zu bewerten.

### Gebäude:

Das nahezu vollvermietete und im Jahr 2009 errichtete Bürogebäude "Terrano" weist auf einer Fläche von 6.880 m<sup>2</sup> einen hochwertigen Innenausbau sowie flexible Flächenstrukturen auf und überzeugt darüber hinaus mit einer ansprechenden und zeitlosen Gebäudearchitektur. Von der gesamten Mietfläche des Objekts sind ca. 90% den Hauptnutzungsarten Büro und Arztpraxis zuzurechnen, ca. 10% sind Lagerflächen. Zudem sind 48 Tiefgaragen Stellplätze vorhanden. Der Vermietungsstand beträgt ca. 99%, derzeit unvermietet sind nur knapp 200 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

### Vermietungssituation:

Der Vermietungsstand beträgt ca. 99%, derzeit unvermietet sind nur knapp 200 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Zu den Hauptmietern zählen Pandion Real Estate GmbH, Dornbach GmbH sowie Blockchain Consulting GmbH. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rd. 2,9 Jahren. Aufgrund des gegenwärtigen moderaten Durchschnittsmietpreises im Objekt bestehen gute Chancen für zukünftige Upside-Potenziale.

### Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Rahmen eines Asset Deals erworben und ist am 01.04.2021 in den Fonds übergegangen.

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2021

## Ankauf

<b>Objekt:</b>	"Haus am Aegi"
<b>Stadt:</b>	Hannover
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>Nutzungsart:</b>	Büro
<b>Mietfläche:</b>	11.545 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsstand:</b>	100%
<b>Baujahr / Umbaujahr:</b>	2015
<b>Erwerbsjahr:</b>	2021
<b>Anteil (Fonds):</b>	100%
<b>Kaufpreis:</b>	68,9 Mio. EUR



### Standort:

Die Büro-Immobilie „Haus am Aegi“ liegt in einer der besten innerstädtischen Bürolagen in Hannover. Aufgrund der benachbarten Nord/LB sowie dem Rathaus und dem Theater am Aegi kann die Bürolage als deutlich repräsentativer charakterisiert werden, als die noch innerstadt-näheren Lagen rund um den Hauptbahnhof. Die U-Bahnstation "Aegidientorplatz" befindet sich direkt vor dem Objekt und verbindet das Haus innerhalb von 5 Minuten mit dem Hauptbahnhof.

### Gebäude:

Das Haus am Aegi wurde 2015 errichtet und kann zu einem der hochwertigsten Bürohäuser in Hannover gezählt werden. Das Bürogebäude verfügt über einen 6. geschossigen Gebäuderiegel sowie einen 10-geschossigen Turm als Kopfbau mit insgesamt 11.545 m<sup>2</sup> Mietfläche. Zudem sind 137 Tiefgaragen Stellplätze vorhanden. Die Geschossflächen sind effizient gestaltet und lassen sich problemlos und ohne nennenswerten Flächenverlust in bis zu drei Mieteinheiten aufteilen.

### Vermietungssituation:

Im vollvermieteten "Haus am Aegi" ist Deloitte mit einem Mietertragsanteil von 75% der mit Abstand größte Mieter im Haus. Darüber hinaus befinden sich im Haus noch vier weitere Mieter aus dem Bereich Banken und Finanzdienstleistungen sowie Medizintechnik. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rd. 4,5 Jahren.

### Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Rahmen eines Asset Deals erworben und ist am 01.05.2021 in den Fonds übergegangen.

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2021

## 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.

---