

# Uninstitutional German Real Estate



Monatsreporting 31.05.2022

## Fondsprofil

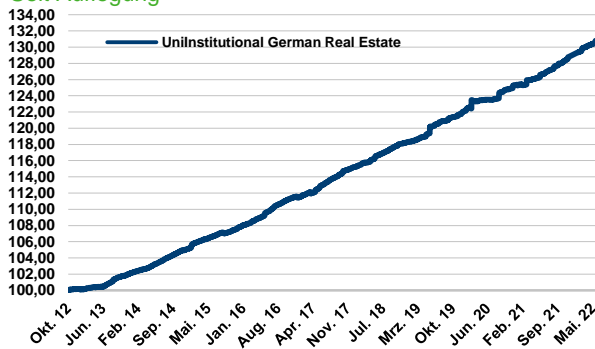
**Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.

**Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus auf hohe laufende Erträge.

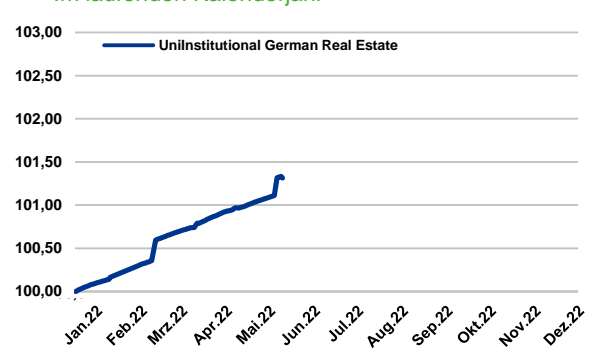
**Anlageziel:** Geringes Gesamtrisiko. Hohe laufende Erträge. Hohe Investitionsquote.

## Indizierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



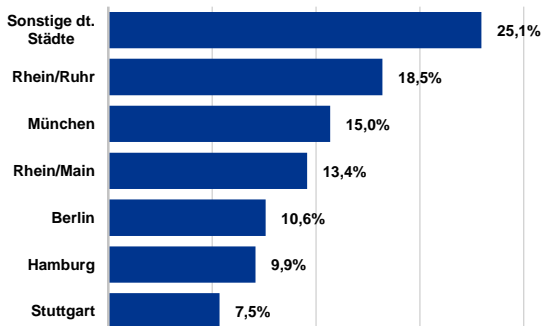
## Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	30,77%			
Seit Auflegung p.a.:	2,83%	1 Jahr:	3,29%	
Im laufenden Kalenderjahr:	1,32%	3 Jahre:	8,83%	3 Jahre p.a.: 2,86%
Im Monat Mai 2022:	0,35%	5 Jahre:	15,83%	5 Jahre p.a.: 2,98%

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

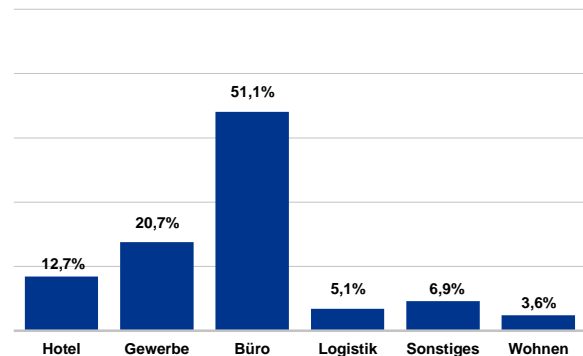
## Fondsstruktur

Regionenallokation\*



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

Nutzungsarten\*\*



\*\* Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

# Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2022

## Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	13.633 m <sup>2</sup>	03.2019	86,2 Mio. €
Hannover, "Haus am Aegi"	Büro	11.545 m <sup>2</sup>	05.2021	68,3 Mio. €
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m <sup>2</sup>	06.2013	67,6 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m <sup>2</sup>	04.2021	64,4 Mio. €
Stuttgart, "Tübinger Carré"	Büro	16.838 m <sup>2</sup>	03.2015	60,3 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	68,3 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m <sup>2</sup>	04.2021	64,4 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	13.633 m <sup>2</sup>	03.2019	86,2 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m <sup>2</sup>	01.2019	47,3 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m <sup>2</sup>	09.2018	15,6 Mio. €

\* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

## Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,2%	Fondsvermögen:	848,74 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	5,2%	Anteilpreis (net asset value):	52,04 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Mai 2022:	0,10 €
Anzahl Immobilien:	19	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,21 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	22,6%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,2 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 31.05.2022

## Investmentmärkte Deutschland (1. Quartal 2022)

### Büromärkte Deutschland

Auf den fünf größten deutschen Büromärkten lag der 12-Monats-Flächenumsatz am Ende des ersten Quartals 2022 um fast ein Drittel über dem Ergebnis des Vorjahresquartals. In München hat die Vermietungsleistung sogar um über +50% zugenommen. Dennoch ließ sich in den fünf Bürometropolen vor dem Hintergrund der relativ hohen Neubaufertigstellungen in den letzten Quartalen ein Anstieg der durchschnittlichen Leerstandsrate um 90 Basispunkte auf noch immer niedrige 5,6% registrieren.

### Hotelmärkte Deutschland

Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten im ersten Quartal 2022 übertraf diejenige des Vorjahresquartals signifikant, da es kaum noch gravierende, corona-bedingte Reisebeschränkungen gab. Diese erfreuliche Entwicklung spiegelte sich unmittelbar in den wichtigen Hotelkennzahlen wieder. Sowohl die Auslastungsraten als auch die erzielten Zimmerpreise stiegen merklich, sodass sich die durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) im Schnitt über die fünf bedeutendsten deutschen Metropolen in etwa vervierfachten. Nichtsdestotrotz lagen sie damit noch immer ca. -63,0% unterhalb des Vorkrisenniveaus von 2019. In den kommenden Quartalen dürfte sich die Erholung der Hotelmärkte unter der Prämisse einer weiteren Normalisierung der Rahmenbedingungen stetig fortsetzen.

### Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz Coronakrise zeigten sich die Einzelhandelsspitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen in den zurückliegenden 12 Monaten stabil. Der stationäre Einzelhandel nutzt verstärkt Multi-Channel-Konzepte, um seine Wettbewerbsstellung zu behaupten. Trotz stabiler Mieten in den 1A-Lagen der großen deutschen Metropolen, zeigten sich die Mieten in den B-Lagen und in kleineren Städten schwächer.

### Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Die Spitzenmieten an den deutschen Top-Logistikstandorten sind im ersten Quartal 2022 im 12-Monats-Vergleich zum Teil deutlich gestiegen. Im Durchschnitt der dargestellten Märkte gab es ein Mietpreiswachstum in Höhe von +7,4 %. Die Ausnahme bildet Düsseldorf, wo die Mieten unverändert geblieben sind. Die höchsten Zuwächse waren hingegen mit +13,6% bzw. +12,9% in Berlin und Frankfurt festzustellen. Der teuerste Logistikmarkt bleibt aber noch immer München mit einer Spitzenmiete von 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 31.05.2022

## 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 98,2% und damit leicht über dem Vormonatsniveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,2 Jahre.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31. Mai 2022 rund 86,7 Mio. EUR (10,2%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 42,4 Mio. EUR (5,0%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 44,3 Mio. EUR (5,2%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Aktuell, wie auch in den Monaten zuvor, hält der Uninstitutional German Real Estate in der Liquiditäts-anlage reine Tages- und Termingeldeinlagen, um unvorhergesehene Volatilitäten und Performanceeffekte an den Rentenmärkten zu vermeiden.

Im Rahmen der Sachverständigensitzung fand am 26.05.2022 die Bewertung der Bestandsobjekte Berlin, "Pergamon Palais" (+0,80 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,65 Mio. EUR), Frankfurt/Main, Karlstraße 4-6 (+0,50 Mio. EUR), Hannover, Hagenstraße (+0,35 Mio. EUR), Nürnberg, Rodgau, "Agotrans" (+-0,00 Mio. EUR), "FMZ Meisterareal" (-0,10 Mio. EUR) und Essen, Kettwiger Straße 2-10 (-0,25 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt. Bezogen auf das gesamte Fondsvermögen (NAV) von rund 848,7 Mio. EUR hat das reine Bewertungsergebnis einen Einfluss von 0,23% auf die 12-Monats-Performance (nach BVI-Methode).

Die Jahresperformance des Uninstitutional German Real Estate liegt zum 31. Mai 2022 bei 3,29% nach Berechnungsverfahren des BVI.

# UniInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2022

## 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.

# Union Institutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2022

## 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.