

Anlegerinformation – UniInstitutional German Real Estate

Detail Sachstandsinformation zu den Auswirkungen der Covid-19-Krise auf das Sondervermögen

Hamburg, 31. Januar 2022

Grundlage

Diese Sachstandsinformation basiert auf den bislang vorliegenden Erkenntnissen zu den Mieteingängen aus direkten und indirekten Investments für die Monate April 2020 bis **Januar 2022**.

Durch unterschiedliche Mietzahlungszeitpunkte und insbesondere den nachlaufenden Verbuchungen aus Objektgesellschaften liegen die Informationen zu allen Mieteingängen noch nicht vollständig vor. Gleichwohl lassen sich erste Eindrücke zur Auswirkung auf Basis der direkt gehaltenen Investments gewinnen.



Inhalt

1 Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

- 1.1 Grunddaten
- 1.2 Fondsallokation
- 1.3 Wertentwicklung des Sondervermögens
- 1.4 Aktuelles Kreditportfolio
- 1.5 Highlights

2 Auswirkungen der Covid-19-Krise

- 2.1 Regulatorik
- 2.2 Liquidität
- 2.3 Mieteingänge
- 2.4 Mieteingänge kumuliert April 2020 bis 20.12.2021
- 2.5 Bauvorhaben und Refurbishments
- 2.6 Finanzierung
- 2.7 Investmentmarkt
- 2.8 Bewertung
- 2.9 Ausschüttung
- 2.10 Geplantes Fonds-Ergebnis

3 Gesamteinschätzung

1. Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

1.1 Grunddaten

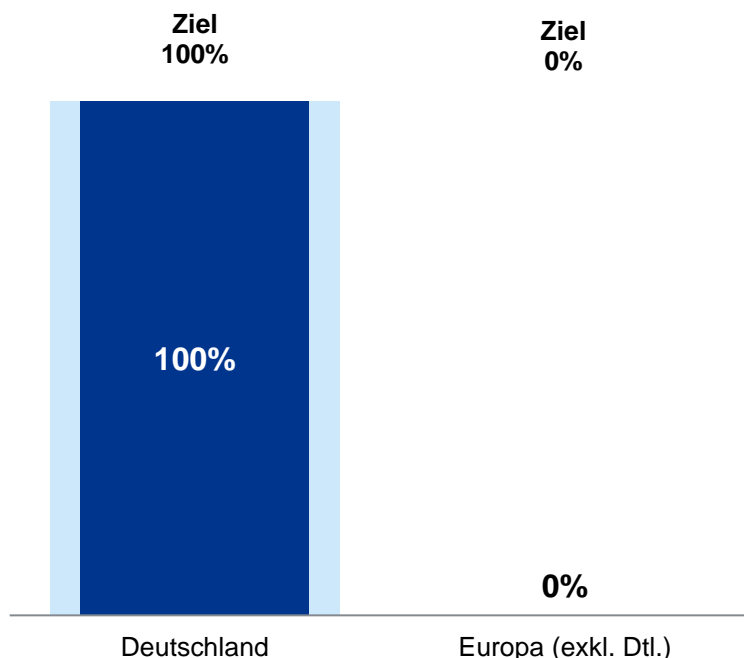
Geschäftsjahr:	1. April bis 31. März
Fondsvermögen:	rd. EUR 837,72 Mio.
Anteilpreis:	EUR 51,37 je Anteil
Immobilienvermögen:	rd. EUR 783,27 Mio.
Beteiligungsvermögen:	rd. EUR 0,00 Mio.
Vermietungsquote nach Ertrag:	98,8%
Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse*:	6,2 Jahre
Gesamtliquidität:	rd. EUR 78,27 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:	0,0%
12-Monatsperformance (BVI-Methode):	rd. 3,0%

* gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

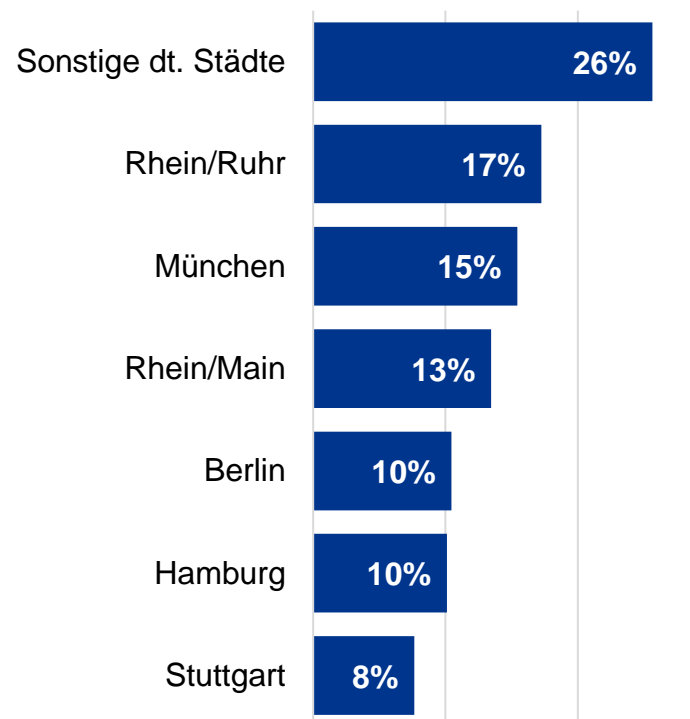
1. Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

1.2 Fondsallokation

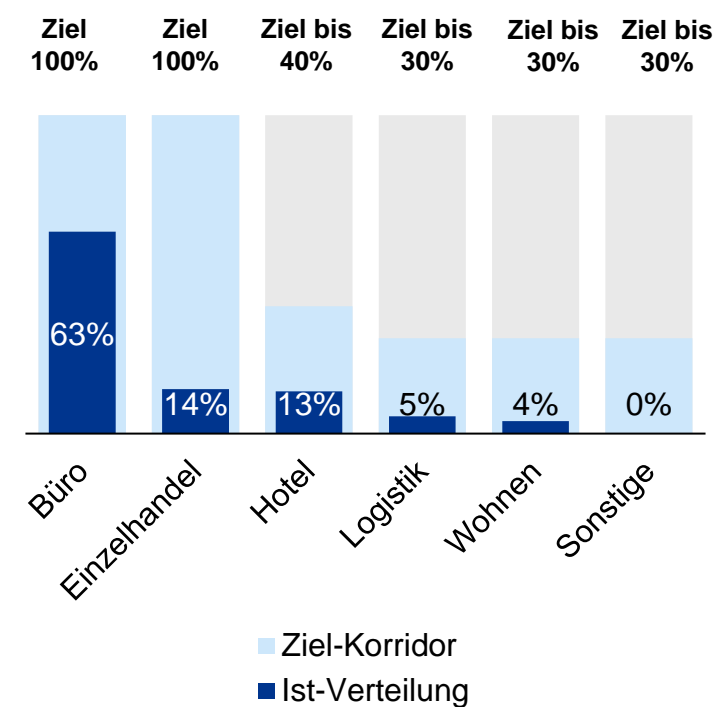
Länder Allokation:



Regionale Allokation:



Sektorale Allokation:









































Bestand per genannten Stichtag nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert) inkl. Kaufpreiszahlung gemäß Projektentwicklungsstand



1. Portfolio-Kennzahlen zum 30.11.2021

1.2 Fondsallokation

Fondsportfolio nach Hauptnutzungsarten mit Ertragsanteil größer 50%:

 Darmstadt, Space 20	 Frankfurt, Karlstraße	 Berlin, Charlottenstr.	 Berlin, Pergamon Palais	 Hamburg, Herrengraben	 Bremen, Weser Quartier	 Bonn Post-Bank Haus 2
						
 Stuttgart, Tübinger Carrée	 München „Terrano“	 Hannover „Haus am Aegi“	 Essen, Kettwiger Straße	 Osnabrück, P & C	 Nürnberg, Meister Areal	
						
 Bielefeld, FMZ	 München, Holiday Inn	 Hamburg, Holiday Inn	 Düsseldorf, Am Wildpark	 Rodgau, „Agotrans“	 Hannover, Hagenstr.	
						

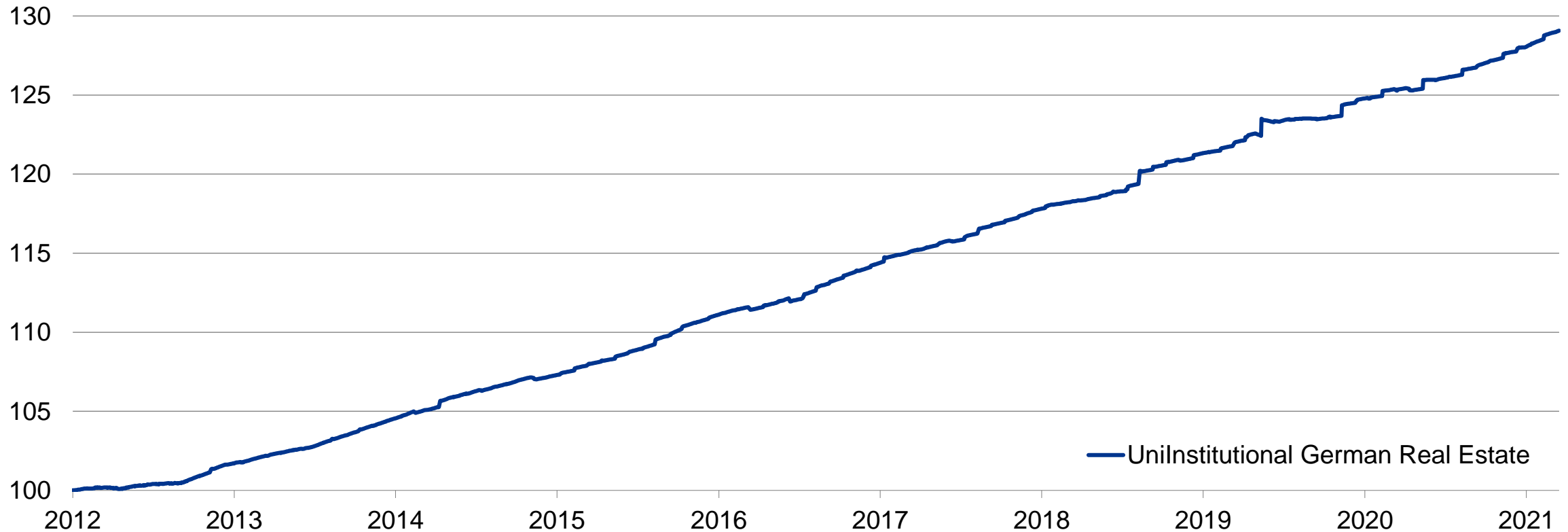
Projekt Forward Funding

-  Büro
-  Einzelhandel
-  Hotel
-  Logistik
-  Wohnen

1. Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

1.3 Wertentwicklung des Sondervermögens

Indexierte Wertentwicklung seit Auflegung



Stand: 30. Dezember 2021

1. Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

1.4 Aktuelles Kreditportfolio

Aktuell sind keine Fremdfinanzierungen im **Uninstitutional German Real Estate** vorhanden.

Der Fonds ist **ausschließlich mit Eigenkapital ausgestattet**.

1. Portfolio-Kennzahlen zum 31.12.2021

1.5 Highlights



- Die 12-Monats BVI-Rendite lag im neunten Monat des laufenden Geschäftsjahres (31.12.2021) bei rd. 3,0%.
- Das Immobilien-Portfolio erzielte über die letzten Jahre eine stabile Netto-Ertragsrendite von > 4,0%.



- Die letzte Zeichnungsphase für neue Eigenkapitalmittel wurde Mitte Februar 2021 durchgeführt und bis zum 25.02.2021 wurden EUR 150 Mio. eingesammelt.
- Die Bruttoliquiditätsquote betrug zum 31.12.2021 rund 9,3%.



- Zwei Ankaufsobjekte gingen im Jahr 2021 in den Bestand des Fonds über: ein Büro-Objekt in München zum Anfang April 2021 sowie ein Büro-Objekt in Hannover zum Anfang Mai 2021; aktuell befinden sich keine weiteren Ankaufsobjekte in der Pipeline. Das Investment (Haus 2; 100% vermietet) in Bonn soll zeitnah übergehen.
- In 2021 wurden keine Verkäufe getätigt und in 2022 sind keine Verkäufe geplant.



- Die Vermietungsquote liegt weiterhin auf einem sehr hohen, konstanten Niveau von rund 98,8%.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.1 Regulatorik

Der deutsche Gesetzgeber hat **Konkretisierungen für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse** beschlossen. In Deutschland sind Betriebsflächen und Mieter in unterschiedlich starkem Maße betroffen. Besondere Herausforderungen haben erneut die Branchen Einzelhandel, Gastronomie und Hotel zu meistern.

Bislang war **umstritten**, ob Mieter und Pächter aufgrund von behördlichen Nutzungsuntersagungen im Zusammenhang mit der **Corona-Pandemie ein Recht auf Mietminderung** haben. Der Bundestag hat der Anpassung von § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) zugestimmt. Demnach gilt künftig gesetzlich die Vermutung, dass erhebliche (Nutzungs-)Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen. Unter bestimmten Umständen haben Mieter beziehungsweise Pächter damit ein Recht auf Vertragsanpassung, insbesondere eine Mietminderung oder Stundung.

Ob und in welcher Höhe tatsächlich ein solches Recht besteht, dürfte allerdings weiterhin nur in der Einzelfallbetrachtung entschieden werden können. Hierbei wird es im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung auch eine Rolle spielen, ob beziehungsweise in welcher Höhe der Mieter oder Pächter Anspruch auf staatliche Hilfen, wie zum Beispiel Kurzarbeit oder Überbrückungsgeld, hat. Die Regelung ist bis zum 30. September 2022 befristet.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.1 Regulatorik

Der Bund wird die von der Pandemie betroffenen Unternehmen weiterhin finanziell unterstützen. Dafür steht die verbesserte Überbrückungshilfe III bereit, die Zuschüsse zu den Fixkosten - explizit auch zu Mieten und Pachten - vorsieht. Bis zu 90 Prozent der gesamten Fixkosten können künftig erstattet werden. Zudem soll es Abschlagszahlungen ähnlich wie bei den außerordentlichen Wirtschaftshilfen geben. Der mit den Schließungsanordnungen verbundene Wertverlust von Waren und anderen Wirtschaftsgütern im Einzelhandel und anderen Branchen soll ebenfalls aufgefangen werden.

Die staatlichen Hilfen wurden überwiegend bereitgestellt und haben die finanzielle Situation der meisten Mieter und Pächter entspannt. Seitens der besonders stark betroffenen Hotelpächter und Einzelhändler könnte es zu erneuten Wünschen nach Stundungen oder Mietreduzierungen kommen, insbesondere sofern es eine weitere Lock-Down-Phasen geben wird. Einzelne Insolvenzen können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Mit den meisten Mietpartnern im Einzelhandel hatte Union Investment unter Berücksichtigung der beidseitigen Interessen bereits Einigungen für die bisherigen Lockdown-Phasen erzielt. Nach wie vor gilt, dass ungeachtet der Auswirkungen der beschlossenen regulatorischen Maßnahmen jeder Einzelfall geprüft wird, insbesondere welche Mieter tatsächlich wirtschaftliche Schwierigkeiten haben. Darüber hinaus haben die Erfahrungen bei Rücknahme von Beschränkungen gezeigt, dass gerade im Einzelhandel eine schnelle Erholung sowohl bei den Frequenzen als auch den Umsätzen einsetzen kann. Wir gehen ebenso davon aus, dass gewisse Nachholeffekte zu beobachten sein dürften, sobald die aktuell geltenden Maßnahmen weiter gelockert werden.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.2 Liquidität

Szenario „Burnrate“:

Unter dem Aspekt einer reinen Risikobetrachtung ausbleibender Mieten kann für das operative Geschäft des Uninstitutional German Real Estate ohne z.B. Ausschüttungen, Kreditaufnahmen/-tilgungen, Kaufpreiszahlungen etc. von folgender „Liquiditätsreichweite“ ausgegangen werden:

Fonds	Gesamt- liquidität 31.12.2021 (EUR)	geplante Fonds- Erträge p. M. 12-M.-Durchschn. (EUR)	geplante Fonds- Aufwendungen p. M. 12-M.-Durchschn. (EUR)	Verbleibende Erträge bei Ertragsausfall p.M.			Burn-Rate (Deckung lfd. Aufwand in Monaten) bei Ertragsausfall (DÜ = Dauerhafte Überdeckung)		
				-100%	-50%	-25%	-100%	-50%	-25%
UGR	78.271.698	2.877.145	-1.128.410	0	1.438.573	2.157.859	69 Mon.	DÜ	DÜ

Anmerkung: Dies bedeutet, dass nach 69 Monaten die Gesamtliquidität ohne jegliche Mieteinnahmen jedoch unter Berücksichtigung weiterlaufenden Kosten aufgebraucht wäre. Bei einer Reduktion der Mieten um lediglich 50% oder 25% ist eine „dauerhafte Überdeckung“ (DÜ) gewährleistet.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.2 Liquidität

24-Monats-Liquiditätsbetrachtung:

Für die nächsten 24 Monate wurde auf Basis der bisherigen Erkenntnisse aus den (Teil-) Mieteingängen für Januar 2022 folgendes Szenario angenommen:

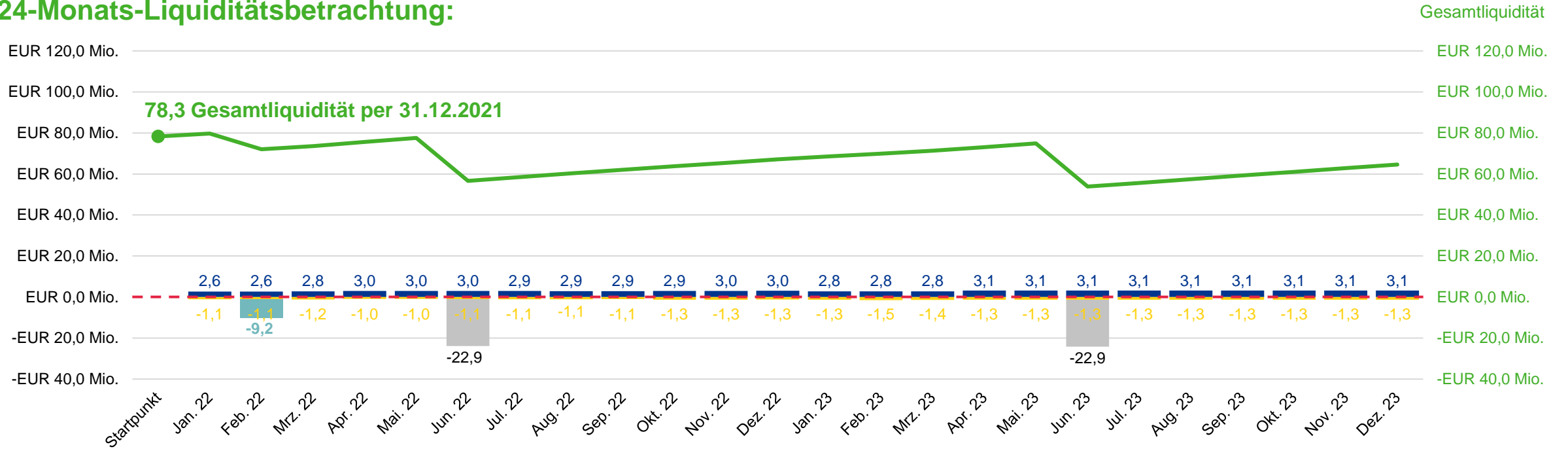
- Keine weitere Ausgabe von Anteilscheinen
- Keine weiteren kalkulatorische Stundungen/ Mietausfälle
- Keine An- und Verkäufe
- Liquiditätsabfluss für die Projektentwicklung Bonn, Haus 2
- Ausschüttung für das aktuell laufende Geschäftsjahr 2021/2022 wird derzeit mit 1,40 EUR/Anteil (rd. EUR 22,9 Mio. im Juni 2022) unterstellt

Aufgrund der aktuellen hohen Liquiditätsquote ist derzeit von keinen Liquiditätsengpässen beim Uninstitutional German Real Estate im Betrachtungszeitraum auszugehen (siehe folgende Darstellung).

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.2 Liquidität

24-Monats-Liquiditätsbetrachtung:

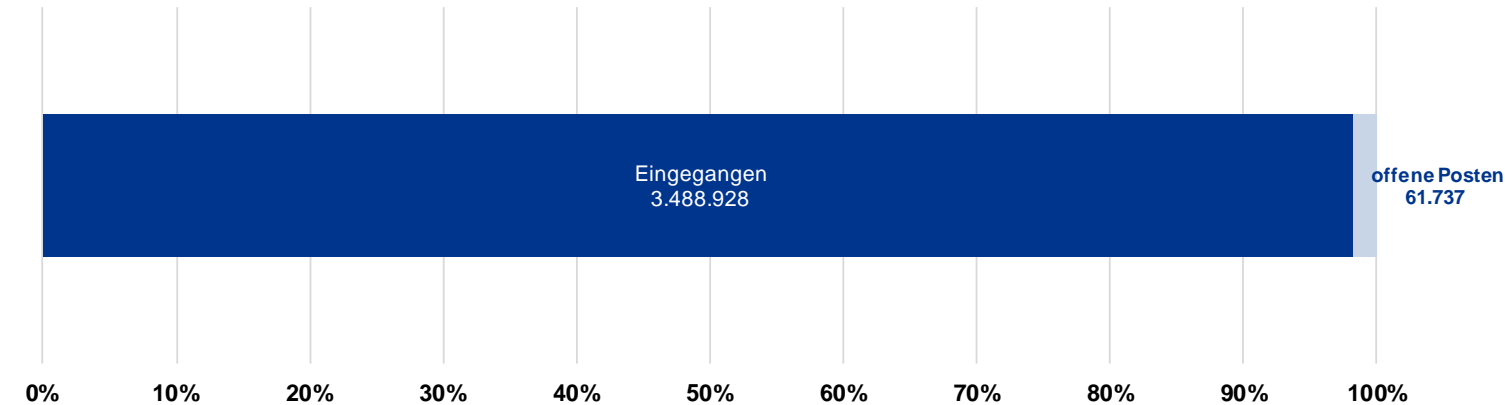


- Erträge des Sondervermögens (Zufluss)
- Potenzielle Stundungen/Mietausfall (Abfluss)
- Zahlungsplan Projekt Bonn, Haus 2 (Abfluss)
- Aufwendungen des Sondervermögens (Abfluss)
- Geplante Ausschüttungen (Abfluss)

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.3 Mieteingänge Januar 2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung des gesamten Sondervermögens sowie nach Nutzungsart:



Nutzungsart	in EUR		in % am Sektor		in % am Gesamt
	Brutto-Sollmiete	Eingegangen	offene Posten	offene Posten	offene Posten
Büro	1.923.909	1.879.233	44.676	2,3%	1,3%
Hotel	522.176	520.850	1.327	0,3%	0,0%
Handel	671.207	670.483	725	0,1%	0,0%
Logistik	294.928	293.731	1.198	0,4%	0,0%
Wohnen	138.444	124.632	13.812	10,0%	0,4%
Gesamt	3.550.666	3.488.928	61.737		2%

Es zeichnet sich ein leicht schlechteres Bild der Mieteingänge zum Vormonat ab.

Im Januar 2022 werden bis dato rd. 1% der Brutto-Mietsollstellung als offene Posten verzeichnet (Vormonat: rd. 1%)

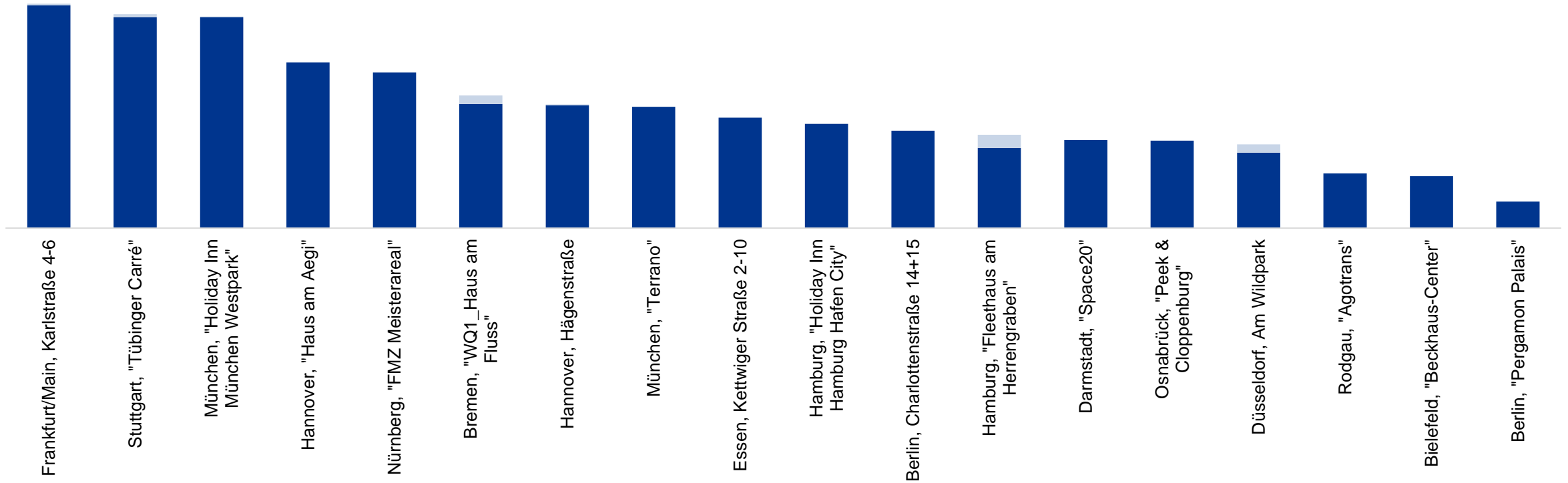
* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.3 Mieteingänge Januar 2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung der Bestandsobjekte:

■ Eingegangen ■ Offene Posten



* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.3 Mieteingänge Januar 2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung der 15 größten Mieter im Sondervermögen:

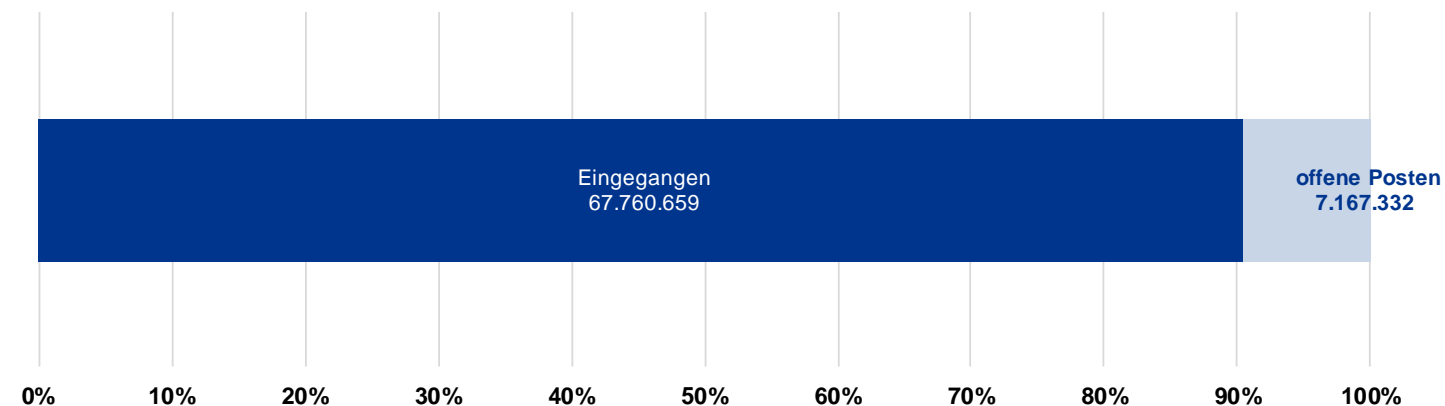
Rang Mieter	Mietfläche	Anteil am Gesamt	kumuliert	Vertragsende	Januar 2022			
					Mieteingang erfolgt	Offene Posten		
1	Automobilbranche / Transportunternehmen	13.041 m ²	8,7%	8,7%	31.12.2032	100,0%	0,0%	
2	Hotel	9.926 m ²	7,5%	16,3%	31.12.2033	100,0%	0,0%	
3	Unternehmensberatung, Rechts- u. Steuerberatung	9.228 m ²	6,0%	22,3%	31.07.2025	100,0%	0,0%	
4	Einzelhandel: Lebensmittelmärkte (SB-Warenhäuser, Verbräuche)	17.671 m ²	5,6%	27,9%	06.2022 bzw. 12.2023	100,0%	0,0%	
5	Hotel	11.913 m ²	4,9%	32,8%	12.12.2038	100,0%	0,0%	
6	staatliche Institutionen	6.988 m ²	4,5%	37,3%	31.03.2026	100,0%	0,0%	
7	Einzelhandel: Textilkaufhaus (Sinn Leffers, Wehmeyer, C&A et	9.201 m ²	4,1%	41,4%	31.03.2025	99,5%	0,5%	
8	Einzelhandel: Sportgeschäfte	7.037 m ²	4,0%	45,4%	31.10.2032	100,0%	0,0%	
9	Großhandel	14.095 m ²	2,7%	48,1%	30.06.2029	100,0%	0,0%	
10	Spedition, sonstige Verkehrsvermittlung, Schiffsmaklerbüros u	14.871 m ²	2,6%	50,7%	29.05.2024	100,0%	0,0%	
11	Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	11.899 m ²	2,3%	53,0%	28.02.2028	100,0%	0,0%	
12	Spedition, sonstige Verkehrsvermittlung, Schiffsmaklerbüros u	4.259 m ²	2,2%	55,2%	31.07.2024	95,6%	4,4%	
13	Technologie / Softwareindustrie	3.435 m ²	2,0%	57,3%	31.07.2022	100,0%	0,0%	
14	Einzelhandel: Unterhaltungselektronik, Foto, Computer, Softwar	4.610 m ²	1,6%	58,9%	31.12.2028	100,0%	0,0%	
15	Unternehmensberatung, Rechts- u. Steuerberatung	2.386 m ²	1,5%	60,3%	31.03.2024	100,0%	0,0%	
		140.560 m²	60,3%					
						Anteil für die 15 größten Mieter im Sondervermögen:	99,8%	0,2%
						Anteil am Gesamtportfolio:	60,2%	0,1%

* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022 | Mietvertragsdaten Stand 31.12.2021

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.4 Mieteingänge kumuliert vom 01.04.2020 bis 21.01.2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung des gesamten Sondervermögens sowie nach Nutzungsart:



Nutzungsart	in EUR		in EUR	in % am Sektor	in % am Gesamt
	Brutto-Sollmiete	Eingegangen	offene Posten	offene Posten	offene Posten
Büro	37.644.964	37.336.524	308.440	0,8%	0,4%
Hotel	12.834.675	6.974.872	5.859.802	45,7%	7,8%
Handel	15.896.594	14.925.282	971.312	6,1%	1,3%
Logistik	5.838.197	5.820.352	17.845	0,3%	0,0%
Wohnen	2.713.561	2.703.629	9.933	0,4%	0,0%
Gesamt	74.927.990	67.760.659	7.167.332		10%

Grundsätzlich ist ein konstanter Mieteingang zu beobachten gewesen.

Im Kalenderjahr 2021 waren stellenweise höhere Mietoffenstände wahrzunehmen.

Seit dem 01.04.2020 wurden rd. 10% (Vormonat: 11%) der Brutto-Mietsollstellung als offene Posten verzeichnet.

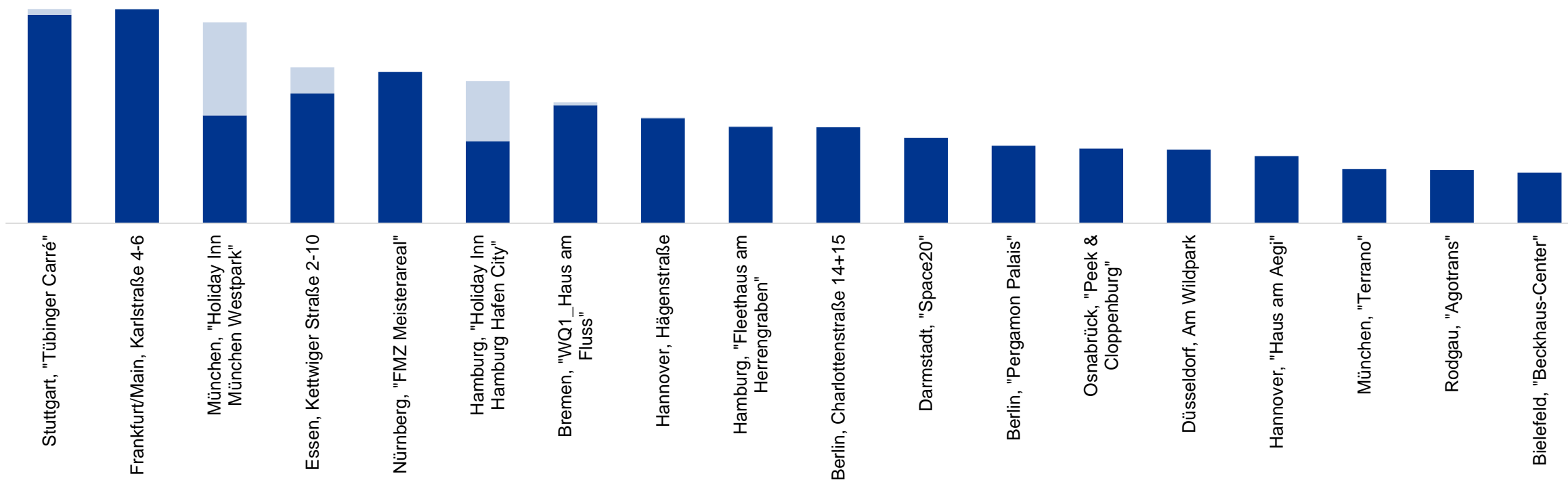
* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.4 Mieteingänge kumuliert vom 01.04.2020 bis 21.01.2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung der Bestandsobjekte:

■ Eingegangen ■ Offene Posten



* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.4 Mieteingänge kumuliert vom 01.04.2020 bis 21.01.2022

Postenstatus der Brutto-Mietsollstellung* - Betrachtung der 15 größten Mieter im Sondervermögen:

Rang Mieter	Mietfläche	Anteil am Gesamt	kumuliert	Vertragsende	kumuliert vom 01.04.2020 bis 21.01.2022		
					Mieteingang erfolgt	Offene Posten	
1	Automobilbranche / Transportunternehmen	13.041 m ²	8,6%	8,6%	31.12.2032	100,2%	-0,2%
2	Hotel	9.926 m ²	7,6%	16,3%	31.12.2033	40,4%	59,6%
3	Hotel	11.913 m ²	7,0%	23,2%	12.12.2038	57,8%	42,2%
4	Einzelhandel: Lebensmittelmärkte (SB-Warenhäuser, Verbrauche	17.671 m ²	5,9%	29,1%	31.10.2029	100,0%	0,0%
5	staatliche Institutionen	6.988 m ²	4,7%	33,8%	31.03.2026	100,0%	0,0%
6	Einzelhandel: Sportgeschäfte	7.037 m ²	3,7%	37,6%	31.10.2032	100,0%	0,0%
7	Einzelhandel: Textilkaufhaus (Sinn Leffers, Wehmeyer, C&A et	9.201 m ²	3,7%	41,3%	31.03.2025	99,6%	0,4%
8	Bildungseinrichtungen	5.213 m ²	3,2%	44,4%	31.10.2031	100,0%	0,0%
9	Spedition, sonstige Verkehrsvermittlung, Schiffsmaklerbüros u	14.871 m ²	2,6%	47,0%	29.05.2024	100,0%	0,0%
10	Unternehmensberatung, Rechts- u. Steuerberatung	9.228 m ²	2,6%	49,6%	31.07.2025	100,0%	0,0%
11	Großhandel	14.095 m ²	2,2%	51,9%	30.06.2029	100,0%	0,0%
12	Einzelhandel: Schuhe / Lederwaren	1.409 m ²	2,2%	54,1%	31.03.2024	68,7%	31,3%
13	Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	11.899 m ²	2,2%	56,3%	28.02.2028	100,0%	0,0%
14	Spedition, sonstige Verkehrsvermittlung, Schiffsmaklerbüros u	4.259 m ²	2,2%	58,5%	31.07.2024	98,3%	1,7%
15	Technologie / Softwareindustrie	3.435 m ²	2,1%	60,5%	31.07.2022	100,0%	0,0%
		140.187 m²	60,5%				
<i>Anteil für die 15 größten Mieter im Sondervermögen:</i>						86,4%	13,6%
<i>Anteil am Gesamtportfolio:</i>						52,3%	8,2%

* Sollmiete p.m. zuzüglich Nebenkosten, Heizkosten und sonstigen Mieterträgen | Postenstatus Stand 21.01.2022 | Mietvertragsdaten Stand 31.12.2021

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.5 Bauvorhaben und Refurbishments

Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2 (WE 9519)



Rahmendaten

Hauptnutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	1. Quartal 2022
Mietfläche	13.633 m ²
SV-Wert (Ankauf)	84,4 Mio. EUR

- > Vollständig an Deutsche Postbank AG als bonitätsstarken Mieter mit einer Laufzeit ab Übernahme der Flächen von 15 Jahren vermietet.
- > Direktinvestment im Rahmen einer Forward Funding Struktur.
- > Die Realisierung der Projektentwicklung erfolgt durch Art Invest Real Estate.
- > Die Projektentwicklung hat derzeit eine Bauverzögerung von ca. 4 Monaten, befindet sich jedoch im unkritischen Bereich.
- > Die letzte Zahlungsrate wird im Zusammenhang der finalen Abnahme durch Union Investment zum Closing-Zeitpunkt erfolgen.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.6 Finanzierung

Aktuell sind keine Fremdfinanzierungen im **Uninstitutional German Real Estate** vorhanden.

Der Fonds ist **ausschließlich mit Eigenkapital ausgestattet**.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.7 Investmentmarkt

- Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte wurden im Jahr 2020 und 2021 stark durch die weltweite Corona-Pandemie beeinträchtigt. Aufgrund der **wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen** sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen zurück.
- Im weiteren Jahresverlauf 2021 war vor dem Hintergrund der fortschreitenden Impfkampagnen und der rückläufigen Inzidenzen erstmals wieder eine leichte **Belebung des Transaktionsvolumens** zu beobachten, die alle Nutzungsarten erfasste.
- Das Niedrigzinsumfeld macht Immobilieninvestitionen weiterhin attraktiv. Durch entsprechend indexierte Mietverträge gibt es einen guten Inflationsschutz.
- Die Investmentmärkte werden sich relativ **dynamisch** entwickeln. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments wird in den kommenden Quartalen weiter hoch eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund ist mit **stabilen Preisen** der meisten Nutzungsarten zu rechnen.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.7 Investmentmarkt

Zwei Ankaufsobjekte gingen im Jahr 2021 in den Bestand des Fonds über: ein Büro-Objekt in München zum Anfang April 2021 sowie ein Büro-Objekt in Hannover zum Anfang Mai 2021.

München, „Terrano“



Beim 2009 errichteten Terrano-Bürogebäude handelt es sich um eine Core Immobilie in sehr guter Münchener Innenstadtlage. Das Terrano ist in der Mitte des Arnulfparks mit einer sehr guten Anbindung in ÖPNV, Individualverkehr und Nahversorgung angesiedelt und damit Teil eines der gefragtesten Büroquartiere Münchens. Das vollvermietete Bürogebäude weist auf einer Fläche von 6.880 m² einen hochwertigen Innenausbau und flexible Flächenstrukturen auf. Aufgrund des gegenwärtigen moderaten Durchschnittsmietpreises bestehen sehr gute Chancen für zukünftige Upside-Potentiale. Hierbei handelt es sich um eine Gesamtinvestition in Höhe von rund EUR 69,0 Mio. in Summe. **Status: Closing (01.04.2021)**

Hannover, „Haus am Aegi“



Das Haus am Aegi wurde 2015 errichtet und kann zu einem der hochwertigsten Bürohäuser in Hannover gezählt werden. Das Haus befindet sich in bester innerstädtischer Büro-Lage von Hannover und verfügt über einen 6. geschossigen Gebäuderiegel sowie einen 10-geschossigen Turm als Kopfbau mit insgesamt 11.545 m² Mietfläche. Deloitte ist 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 (WAULT rd. 4-Jahre). Hierbei handelt es sich um eine Gesamtinvestition in Höhe von rund EUR 73,6 Mio. in Summe. **Status: Closing (01.05.2021)**

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.8 Bewertung

Zum Bewertungsstichtag im **Januar** wurde in Summe wieder ein **positives Bewertungsergebnis** verzeichnet.

Grundsätzlich zeigt sich eine differenziertes Bild hinsichtlich der Nutzungsarten: Während die Bewertung für Einzelhandels- und Hotelobjekten stagniert oder sinkt, werden bei Büro- und Logistikobjekten weiterhin steigende Bewertungsergebnisse prognostiziert. Im Saldo ergibt sich über das gesamte Portfolio des Fonds ein positives Bild mit höheren Chancen als Risiken. In der Corona-Phase konnten alle negativen Ergebnisse durch Sondereffekte oder positive Bewertungen ausgeglichen werden.

Grundsätzlich gilt weiterhin der bereits kommunizierte Stand:

Die Verkehrswertermittlung der Sondervermögen erfolgt nach den Grundsätzen der deutschen Immobilienbewertung mit Orientierung an nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Die Verkehrswerte der Immobilien des Uninstitutional German Real Estate liegen deutlich unter den hohen Preisen, die zuletzt bei Transaktionen am Markt gehandelt wurden. Entsprechend besteht zwischen den Marktpreisen und den Bewertungen im Portfolio ein gewisser „Sicherheitspuffer“.

Grundsätzlich wird aber auch nach der Krise gelten, dass bedarfsgerechte Immobilien in guten Lagen nachgefragt sein werden. Beide Kriterien erfüllen die Immobilien des Uninstitutional German Real Estate.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.9 Ausschüttung



Ausschüttung Geschäftsjahr 2020/2021 im Juni 2021 erfolgt:

Ausschüttung GJ-Ende:	EUR 1,20 je Anteil
Ausschüttungsrendite:	rund 2,4%
Betrag der Ausschüttung:	EUR 19,6 Mio.

Anmerkung:

Für das aktuell laufende Geschäftsjahr 2021/2022 lässt sich derzeit eine Ausschüttung in Höhe von 1,40 EUR pro Anteil für Juni 2022 prognostizieren. Dies entspräche einer Ausschüttungsrendite von rd. 2,8%.

2. Auswirkungen der Covid-19-Krise

2.10 Geplantes Fonds-Ergebnis

Grundsätzlich bleibt die Einschätzung zum geplanten Fonds-Ergebnis aus dem Vormonat unverändert bestehen, wir gehen von einem stabilisierten Performanceniveau oberhalb von 2,5% zum Geschäftsjahresende aus.

Auf Basis der im Moment nur ansatzweise erkennbaren Einflüsse auf das Portfolio und daraus abzuleitender negativer Auswirkungen muss davon ausgegangen werden, dass es gegenüber den Ertragsplanungen zu unerwarteten Ausfällen und Beeinträchtigungen kommen wird. **Wir gehen von einem stabilisierten Performanceniveau oberhalb von 2,5% aus.**

Die Immobilien des Uninstitutional German Real Estate zeichnen sich durch eine zeitgemäße und marktgerechte Konzeption aus und befinden sich in guten bis sehr guten Lagen. Trotz der stabilen und ausgewogenen Portfoliostruktur des Fonds ist mit Mietstundungen aus den Bereichen Hotel und Einzelhandel zu rechnen.

Des Weiteren verfügt der Fonds über eine ausreichende Liquidität. Das Fondmanagement hat bis dato ohne Kredite operiert und die dauerhafte Erhaltung des soliden Branchenmixes und der nachhaltigen Ertragsstruktur priorisiert. Diese Tatsachen bringen dem Fonds zusätzliche Reserven, um eventuelle Auswirkungen weitgehend kurzfristig absorbieren zu können.

Sollte jedoch die Covid-19-Krise und deren Folgen länger andauern, wären negative Auswirkungen auf das geplante Fondsergebnis nicht mehr auszuschließen.

3. Gesamteinschätzung

Die Gesamteinschätzung aus dem Vormonat bleibt unverändert bestehen.

Die vollständigen und nachhaltigen Auswirkungen der Covid-19-Krise sind schwer abzusehen. Die wesentliche Fragestellung ist, wie lange die Einschränkungen für die deutsche und internationale Wirtschaft bestehen bleiben und welche Schritte durch z.B. **neuen Mutationsvarianten** erforderlich werden. Zusätzliche und weitergehende Einschränkungen werden zu neuen Herausforderungen und Einschränkungen im Betrieb auch unserer Mietvertragspartner führen.

Bis der „normale“ und stabile Betrieb der Marktsegmente Einzelhandel und Hotel wieder möglich wird, ist u.E. die Notwendigkeit **weiterer vereinzelter Unterstützungen** nicht auszuschließen. Gegenwärtig können die Auswirkungen im Fonds überwiegend abgefangen werden. Wie viel Einfluss die Krise auf das Portfolio des Uninstitutional German Real Estate letztendlich haben wird, hängt aber sowohl von der Länge der Krise als auch den Auswirkungen in der Realwirtschaft ab.

Das Fondsmanagement geht derzeit von keinen Liquiditätsengpässen aus, alle Verpflichtungen können erfüllt werden.

Die Dauer und die Auswirkungen der Krise werden einen entscheidenden Einfluss auf die Performance des Fonds haben. Durch den konservativen Aufbau des eigenkapitalstarken Fonds sind wir zuversichtlich, die Krise gemeinsam zu überwinden.

Disclaimer

Dieses Werbe- oder Informationsmaterial ist ausschließlich für professionelle Kunden gemäß §67, Abs. 2 WpHG vorgesehen. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie über die Union Investment Institutional GmbH. Ein verbindliches Angebot ist mit diesen Unterlagen nicht verbunden. Ebenso kann hieraus weder für die Gegenwart noch für die Zukunft eine Verpflichtung oder Haftung abgeleitet werden. Es ersetzt nicht die individuelle Beratung durch die Union Investment Institutional GmbH. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieses Dokumentes oder seiner Inhalte entstehen, übernommen. Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken des jeweiligen Fonds entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den Vertragsbedingungen sowie den Jahres- und Halbjahresberichten die Sie kostenlos über die Union Investment Institutional GmbH, Weißfrauenstraße 7 in 60311 Frankfurt am Main, Telefon 069 2567-7652, erhalten. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen. Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen: 31. Januar 2022 soweit nicht anders angegeben.

Verwendete Datenquellen:

Diese Unterlagen wurden mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch wird keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Auf Quellen externer Datenlieferanten weisen wir separat hin. Die Daten externer Lieferanten und öffentlich zugänglichen Quellen halten wir für zuverlässig. Die Dateninhalte der externen Lieferanten und die eigener Berechnungen können fehlerhaft sein. Bei der Datenweiterleitung, Datenaufnahme, Dateneingabe sowie bei der Berechnung mit den Daten können Fehler auftreten, für die wir keine Haftung übernehmen.

Historische Wertentwicklungen und Berechnungsmethodik:

Die angegebenen Werte sind historisch. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Die Berechnungsmethodik entspricht der BVI-Methode (Netto). Erfolgt die Berechnung nach der Brutto-Methode (korrigiert um die Sätze der Verwaltungs- und Depotbankvergütung) weisen wir separat darauf hin. Sowohl bei der BVI- als auch bei der Brutto-Methode sind Ausgabeaufschläge, ebenso wie individuelle Kosten (Gebühren, Provisionen und andere Entgelte), in der Berechnung und Darstellung nicht berücksichtigt.

Einhaltung der Global Investment Performance Standards (GIPS®) und der BVI-Wohlverhaltensrichtlinien:

Der Einheit Union Investment Gruppe wurde die Einhaltung der Global Investment Performance Standards (GIPS®) bescheinigt. Bei der Composite-Performancedarstellung werden alle Richtlinien der GIPS® eingehalten sowie die aufgezeigten Ergebnisse sachgemäß ermittelt. Informationen zu Composite-Zuordnungen einzelner Fonds sowie einzelne oder sämtliche nach GIPS® zertifizierte Composites werden auf Wunsch übermittelt. Die Union Investment Institutional GmbH hat sich zur Einhaltung der BVI-Wohlverhaltensrichtlinien verpflichtet. Demzufolge beachtet sie die entsprechenden Standards des Kodex bei Fondperformancedarstellungen. Auf Abweichungen wird im Einzelfall gesondert hingewiesen.

Zukünftige Einschätzungen:

Die in diesem Dokument gemachten Einschätzungen dienen ausschließlich zu Ihrer Information und stellen keinesfalls eine individuelle Anlageempfehlung oder ein Versprechen für die zukünftige Entwicklung dar. Die zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die jeweilige Einschätzung des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Einschätzungen zu Ratings von Union Investment:

Das Länder-Rating von Union Investment ist lediglich das Ergebnis der für interne Zwecke vorgenommenen Beurteilung der Bonität staatlicher Emittenten und stellt ausschließlich ein Qualitätsurteil im Hinblick auf eine bestimmte Auswahl staatlicher Emittenten dar. Es handelt sich beim Rating um eine eigene Einschätzung der Union Investment Institutional GmbH, mit der keine konkrete Handlungsempfehlung verbunden ist.