

Fondsprofil

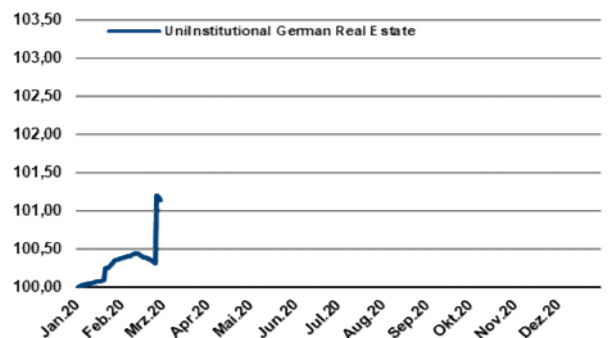
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



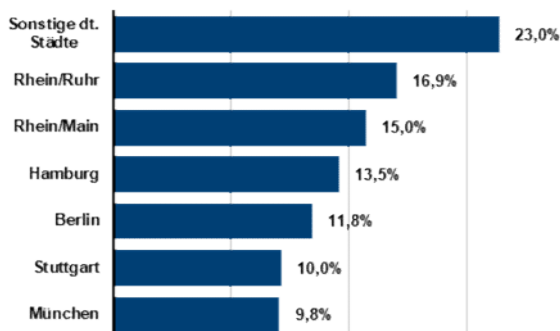
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	23,43%			
Seit Auflegung p.a.:	2,90%	1 Jahr:	4,06%	
Im laufenden Kalenderjahr:	1,15%	3 Jahre:	10,27%	3 Jahre p.a.:
Im Monat Februar 2020:	0,77%	5 Jahre:	16,54%	5 Jahre p.a.:
				3,31%
				3,11%

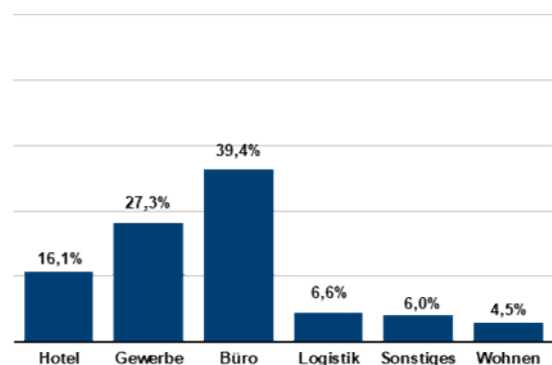
Quelle: Union Investment, eigene Berechnungen gemäß BVI-Methode; Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für künftige Wertentwicklungen

Fondsstruktur

Regionenallokation*



Nutzungsarten**



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

** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Stuttgart	"Tübinger Carré"	Büro	16.838 m ²	03.2015	58,4 Mio. €
München	"Holiday Inn München Westpark"	Hotel	13.356 m ²	11.2013	57,4 Mio. €
Frankfurt am Main	Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	54,9 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,5 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.994 m ²	04.2014	38,6 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn	Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	31,8 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,5 Mio. €
Bielefeld	"Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	14,8 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	23,1 Mio. €
Bremen	"WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m ²	10.2016	32,5 Mio. €
Hamburg	"Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	31,0 Mio. €
Rodgau	"Agotrans"	Logistik	14.871 m ²	03.2016	12,5 Mio. €
Düsseldorf	Am Wildpark	Wohnen	8.378 m ²	09.2015	28,0 Mio. €

* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,6%	Fondsvermögen:	693,02 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	12,3%	Anteilpreis (net asset value):	51,79 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Februar 2020:	0,11 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,27 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,5%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,7 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 2019 i.H.v. 1,40 € je Anteil
 Rating 2019 (Scope Group): aa-

* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

Investmentmärkte Deutschland (4. Quartal 2019)

Büromärkte Deutschland

Der Flächenumsatz auf den fünf größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) konnte im Jahr 2019 trotz der nach wie vor ausgeprägten Flächenknappheit nochmals um 5,2 % zulegen. Insbesondere in Berlin und Düsseldorf stieg die Vermietungsleistung deutlich, während sie in Hamburg, Frankfurt und München aufgrund des lokalen Angebotsmangels rückläufig war. Insgesamt ist die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte zum Jahresende im 12-Monats-Vergleich von 4,4 % auf 3,7 % gefallen. Damit liegt sie auf dem niedrigsten Stand seit Mitte 2002.

Hotelmärkte Deutschland

Die hier betrachteten deutschen Hotelmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zeigten im Jahr 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. Beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) über die fünf dargestellten Standorte wurde im Jahresvergleich ein moderater Anstieg um 1,2 % registriert. Auf Einzelmarktebene verzeichnete insbesondere Düsseldorf mit einem Plus von 7,5 % eine positive Entwicklung, was primär auf das erfreuliche Ergebnis der nur alle drei Jahre stattfindenden Weltleitmesse der Kunststoffindustrie zurückzuführen ist. Auch in Berlin stieg der RevPAR leicht, während München und Hamburg die guten RevPAR-Werte des Vorjahres bestätigen konnten. In Frankfurt hingegen wirkte sich das vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadebatte erwartungsgemäß schlechte Ergebnis der Automobil-Leitmesse IAA negativ auf den RevPAR aus (-3,1 %).

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der derzeit noch robusten konjunkturellen Lage und relativ hoher Konsumausgaben sind die Einzelhandelsmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten nicht gestiegen. In der Langzeitbetrachtung über die letzten zehn Jahre sind die Mieten allerdings je nach Standort zwischen 41 % in Frankfurt und 94 % in Berlin gewachsen. Dieses insgesamt hohe Mietniveau stellt Einzelhändler vor Herausforderungen, zumal der Online-Handel teilweise einen negativen Einfluss auf die Flächenproduktivität hat.

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.

Bericht des Fondsmanagers

Am 22.12.2018 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für eine Büroprojektentwicklung in Bonn (Neuer Kanzlerplatz) im Rahmen eines Forward-Funding-Modells mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 88,1 Mio. EUR. Der wirtschaftliche Übergang des Baugrundstückes auf das Sondervermögen erfolgte am 29.03.2019, die Fertigstellung des Gebäudes ist für das 2. Quartal 2021 vorgesehen. Bonn ist durch einen sehr stabilen Büro- und Investmentmarkt geprägt, die Leerstandsrate im Bürobereich bewegt sich unter 5%.

Im aktuellen Marktumfeld sind im Rahmen des gesetzten Zielperformancekorridors von 2,0-3,0% kaum Investmentopportunitäten in guten bis sehr guten Lagen in Deutschland realisierbar. Wir sondieren permanent die Märkte und versuchen über sogenannte "off-market" Transaktionen aufwendige Bieterprozesse zu vermeiden. Wir sind weiter sehr bestrebt geeignete strategiekonforme Investitionen in den kommenden Monaten zu identifizieren und für den Fonds anzukufen.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,6% über dem Marktdurchschnitt, nahe an der Vollvermietung. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,7 Jahre. Die Ertragsstruktur zeigt sich als robust und unsere Erwartung geht von Ertragssteigerungsperspektiven aus. Das Fondsmanagement freut sich Ihnen mitteilen zu können, dass wir den Hauptmietvertrag im Objekt Frankfurt Karlstraße frühzeitig um weitere 10 Jahre verlängern konnten. Die Ertragsströme des Objektes sind damit bis Ende 2032 gesichert. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit des Fonds wird sich weiter erhöhen. In den Verhandlungen konnte die sehr gute Marktphase am Frankfurter Vermietungsmarkt und insbesondere die hervorragende Mikrolage für den Mieter zu einer Marktanpassung der Ertragsströme genutzt werden. Für den Mieter ergibt sich der Vorteil, den Mikrostandort zu adäquaten Konditionen zu sichern, um entsprechende gewünschte bauliche Veränderungen vornehmen zu können. Die Ertragssteigerung in einem hohen zweistelligen prozentualen Bereich hat im Februar zu einer erheblichen Steigerungen des Verkehrswertes der Immobilie geführt. Absehbare weitere Steigerungen werden durch den Sachverständigenausschuss bis zu einer möglichen Öffnung des Fonds angepasst sein, um den Erfolg dem heutigen Anlegerkreis zuzuordnen. Zu einer potentiellen Öffnung, einhergehend mit Ankäufen, können wir Ihnen leider noch keinen Termin nennen.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 29.02.2020 rund 120,1 Mio. EUR (17,3%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 34,7 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 85,4 Mio. EUR (12,3%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Wir sind bestrebt die Liquidität durch die Umsetzung weiterer Ankäufe abzubauen. Die Kaufpreiskosten der Projektentwicklung in Bonn werden in den kommenden Monaten die Liquidität reduzieren.

Aktuell hält der Uninstitutional German Real Estate in der Liquiditätsanlage reine Tages- und Termingeldeinlagen, um unvorhergesehene Volatilitäten an den Rentenmärkten zu vermeiden. Diese Einlagen können keinen Performancebeitrag liefern.

Im Rahmen der Sachverständigenprüfung fand am 26.02.2020 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße (+9,20 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+0,80 Mio. EUR), Hannover, Hagenstraße (+0,70 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,15 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+0,15 Mio. EUR), Hamburg, "Fleethaus am Herrengaben" (-0,50 Mio. EUR), Osnabrück, "Peek & Cloppenburg" (-0,50 Mio. EUR) sowie der wertstabilen Objekte Bielefeld, "Beckhaus-Center" und Nürnberg, "FMZ Meisterareal" durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,79 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 4,1%.

Thema Coronavirus: Bislang liegen keine negativen Implikationen für den Fonds in Form von Mietreduzierungen bzw. Ausfällen vor. Wir halten Sie im Reporting informiert.

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.