

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2021

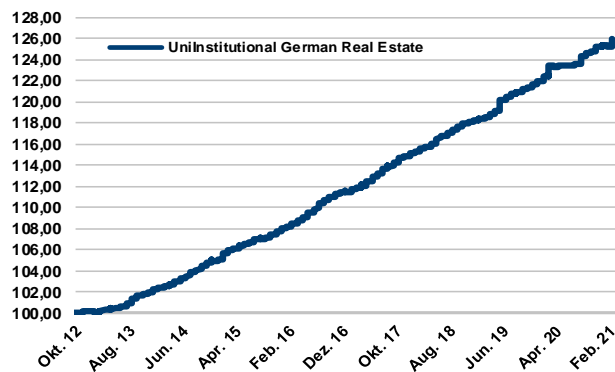


Fondsprofil

- 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



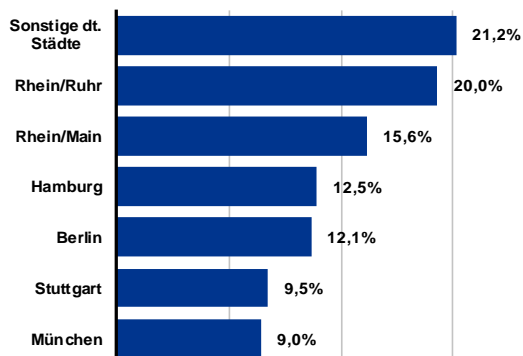
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	25,95%			
Seit Auflegung p.a.:	2,80%	1 Jahr:	2,05%	
Im laufenden Kalenderjahr:	0,49%	3 Jahre:	8,94%	3 Jahre p.a.: 2,90%
Im Monat Februar 2021:	0,53%	5 Jahre:	16,10%	5 Jahre p.a.: 3,03%

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

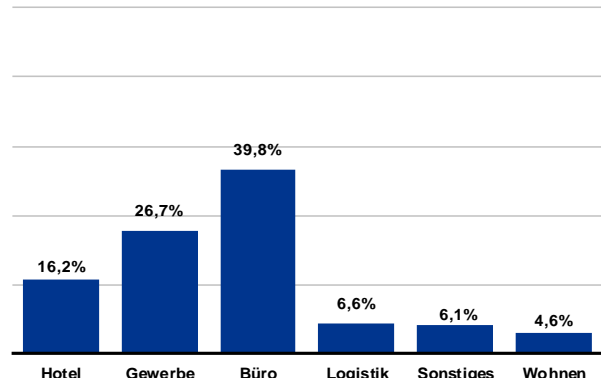
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2021

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	62,7 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2	Büro	-	03.2019	59,5 Mio. €
Stuttgart, "Tübinger Carré"	Büro	16.838 m ²	03.2015	59,2 Mio. €
München, "Holiday Inn München Westpark"	Hotel	13.356 m ²	11.2013	56,4 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"*	Hotel	11.913 m ²	01.2019	46,8 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	59,5 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	46,8 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	14,9 Mio. €
Hannover, Hagenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	23,2 Mio. €
Bremen, "WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m ²	10.2016	32,1 Mio. €
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	31,5 Mio. €
Rodgau, "Agotrans"	Logistik	14.871 m ²	03.2016	14,7 Mio. €
Düsseldorf, Am Wildpark	Wohnen	8.378 m ²	09.2015	29,2 Mio. €

* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,6%	Fondsvermögen:	837,60 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	23,1%	Anteilpreis (net asset value):	51,32 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Februar 2021:	0,07 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,72 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,5%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,0 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 28.02.2021

Investmentmärkte Deutschland (4. Quartal 2020)

Büromärkte Deutschland

Der 12-Monats-Flächenumsatz auf den fünf größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) lag am Ende des vierten Quartals des Jahres 2020 um -8,1 % unterhalb des Ergebnisses des Vorquartals. An fast allen dargestellten Standorten war ein Rückgang der Vermietungsaktivität zu beobachten. Gegen den Trend entwickelte sich nur Hamburg, wo die Vermietungsleistung um 4,5 % stieg. Die durchschnittliche Leerstandsrate über die Standorte lag am Ende des vierten Quartals dennoch bei niedrigen 4,4 % und damit nur etwas über dem Niveau des Vorjahres.

Hotelmärkte Deutschland

Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten brach im Jahr 2020 im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen nahezu vollständig ein. An den wichtigen deutschen Hotelstandorten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) gingen die Auslastungsraten auf Jahressicht so stark zurück, dass Hotels teilweise temporär schließen mussten. Zwar zeigten einige Feriendestinationen während der Sommerferienzeit zwischenzeitlich wieder eine positive Erlösentwicklung, die hier dargestellten Hotelmärkte konnten davon jedoch kaum profitieren. Im Schnitt verzeichneten die fünf Metropolen einen Rückgang der durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) um -69,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auf Gesamtjahressicht konnten nur die wenigsten Hotels in Deutschland auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der Coronakrise zeigten sich die Spitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen in den zurückliegenden 12 Monaten stabil. 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 aktuell 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 Jahr 2020 stabil geblieben. An allen Standorten gab es keine Veränderung gegenüber dem Jahresende 2019. Der teuerste Logistikmarkt bleibt weiterhin München mit einer Spitzenmiete von 7,10 €/qm, während in Berlin und Düsseldorf 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 28.02.2021

Bericht des Fondsmanagers

Am 21. Dezember erfolgte die Vertragsunterzeichnung für das Büroobjekt "Terrano" in der Arnulfstraße in München, das im Jahre 2009 erbaute Objekt hat eine Mietfläche von ca. 6.900 m², der wirtschaftliche Übergang in den Fonds ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen. Aktuell prüft der Fonds ein weiteres Büroinvestment in Hannover exklusiv im Rahmen der Due Diligence. Beide Objekte haben einen Gesamtinvestitionsbedarf von rund EUR 145 Mio. und können als Core in Lage und Gebäudeausstattung klassifiziert werden. 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 98,6% über dem Marktdurchschnitt. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,0 Jahre.

Im Monat Februar wurden offene Mietzahlungen von 21% 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.

Im Zusammenhang mit der Ankaufpipeline sowie den Liquiditätsabflüssen für die Projektentwicklung in Bonn wurde im Februar eine Zeichnungsphase in Höhe von rd. EUR 150 Mio. durchgeführt. Es wurden 2,9 Mio. neue Anteile mit Handelstag 22.02.2021 (Valuta 25.02.2021) ausgegeben, die Tranche wurde vollständig abgesetzt. Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 28.02.2021 rund 235,7 Mio. EUR (28,1%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 41,9 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 193,8 Mio. EUR (23,1%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Die Kaufpreiskosten der Projektentwicklung in Bonn werden in den kommenden Monaten die Liquidität reduzieren. Es 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 26.02.2021 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße (+3,85 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+1,30 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+1,25 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,55 Mio. EUR), Hannover, Hägenstraße (-0,05 Mio. EUR) sowie Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (-0,20 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt. Bedingt durch die Bildung von Risikovorsorge-Positionen (2,0 Mio. EUR) ist der Preiseffekt aus der Bewertung im Berichtsmonat insgesamt etwas geringer ausgefallen (4,7 Mio. EUR).

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,32 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 2,1%.

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

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 28.02.2021

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 Dokumentes 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.
