

Uninstitutional German Real Estate



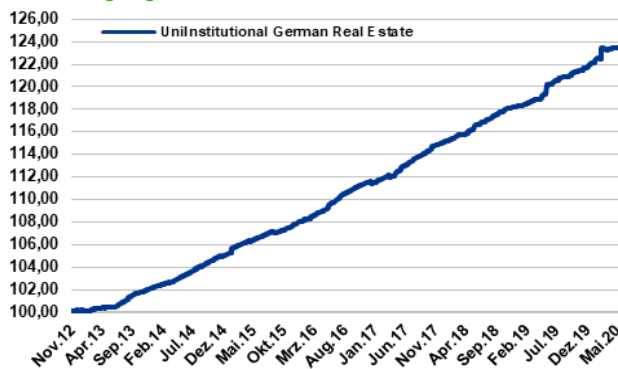
Monatsreporting 31.05.2020

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



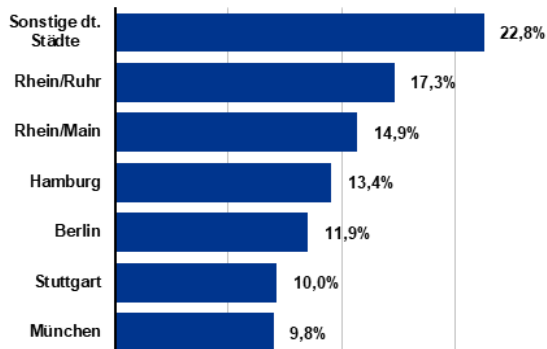
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	23,51%			
Seit Auflegung p.a.:	2,81%	1 Jahr:	2,79%	
Im laufenden Kalenderjahr:	1,22%	3 Jahre:	9,40%	3 Jahre p.a.: 3,04%
Im Monat Mai 2020:	0,07%	5 Jahre:	15,92%	5 Jahre p.a.: 3,00%

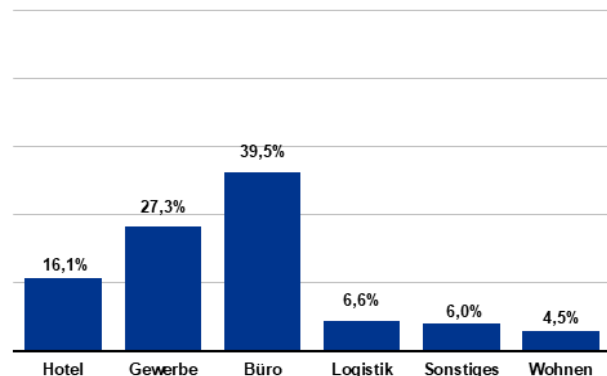
Quelle: Union Investment, eigene Berechnungen gemäß BVI-Methode; Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für künftige Wertentwicklungen

Fondsstruktur

Regionenallokation*



Nutzungsarten**



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

** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2020

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und 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	55,0 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,4 Mio. €
Essen, Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.994 m ²	04.2014	38,5 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	34,6 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,4 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	14,8 Mio. €
Hannover, Hagenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	23,1 Mio. €
Bremen, "WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m ²	10.2016	32,2 Mio. €
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	30,9 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:	99,7%	Fondsvermögen:	693,45 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	12,1%	Anteilpreis (net asset value):	51,82 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Mai 2020:	0,06 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,14 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,4%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,5 Jahre

* Liquidität = Bruttoliquidität - gesetzl. Mindestliquidität (5%)

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 !

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2020

Investmentmärkte Deutschland (1. Quartal 2020)

Büromärkte Deutschland

Der 12-Monats-Flächenumsatz auf den fünf größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) lag im ersten Quartal des Jahres 2020 um 5,6 % unterhalb des Ergebnisses des Vorquartals. An allen Standorten war ein Rückgang zu beobachten. Besonders deutlich war der Rückgang der Vermietungsleistung in Hamburg mit -15,6 %. Insgesamt ist die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte im 12-Monats-Vergleich von 4,2 % auf 3,7 % am Ende des ersten Quartals 2020 gefallen. Damit liegt sie auf dem niedrigsten Stand seit Mitte 2002.

Hotelmärkte Deutschland

Die deutschen Hotelmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) spürten die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie im ersten Quartal 2020 deutlich. An allen deutschen Hotelstandorten gingen die Zimmererlöse (RevPAR) aufgrund des enormen Nachfrageeinbruchs im Monat März merklich zurück. Im Durchschnitt über die fünf hier dargestellten Standorte wurde im ersten Quartal 2020 im Jahresvergleich ein Rückgang des RevPAR um -25,4 % registriert. Auch auf Jahressicht ist deutschlandweit mit einem Einbruch der Hotel-Performance zu rechnen. Das Maß der tatsächlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die betriebliche Entwicklung der Hotels wird in enger Abhängigkeit zu deren Dauer und den damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation stehen.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der bis vor kurzem relativ stabilen wirtschaftlichen Lage und leicht steigender Konsumausgaben sind die Einzelhandelsmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten nicht gestiegen. In der Langzeit-betrachtung 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.

Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Die Spitzenmieten auf den dargestellten deutschen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) sind im ersten Quartal 2020 stabil geblieben und im Durchschnitt um 2,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Das größte Mietpreiswachstum war dabei mit 6,7 % in Hamburg zu beobachten, während die Mieten in Berlin und München stagnierten. Der teuerste Logistikmarkt bleibt aber dennoch München mit einer Spitzenmiete von 7,10 €/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 31.05.2020

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 Gesamt-investitionsvolumen 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%.

Aktuell kommt der Investmentmarkt aus seiner „Stillstandsphase“ langsam heraus, insbesondere im "Core" Bereich wurden viele Transaktionen fortgesetzt. In den Nutzungsarten Handel und Hotel zeigt sich weiterhin hohe Zurückhaltung im Markt. Kaufprozesse werden gestoppt beziehungsweise verschoben. Da die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf den Immobilienmarkt noch nicht abschätzbar sind, ergeben sich Unsicherheiten bei der Findung von adäquaten Kaufpreisen. Es wird erwartet, dass bei einer zunehmenden Unsicherheit auf Grund der Covid-19-Krise die Kaufpreiskriterien unter Druck geraten werden. In einer „Post-Corona“-Phase könnte es so zu neuen Investitionsoportunitäten kommen.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,7% über dem Marktdurchschnitt, nahe an der Vollvermietung. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,5 Jahre. Im Monat Mai wurden offene Mietzahlungen von 28% im Fonds durch den staatlichen "lock down" registriert, diese Offenen Posten generieren sich überwiegend aus den Bereichen Hotel und Einzelhandel. Grundsätzlich wird für den Uninstitutional German Real Estate, soweit nicht anderslautende gesetzliche Regelungen dagegen sprechen, eine Politik verfolgt, keine Mietverzichte zu gewähren. Abweichungen hiervon sind im begründeten Ausnahmefall möglich, wenn es der Wahrung der Interessen des Sondervermögens dient. Hier wird ggfls. über Stundungsvereinbarungen gesprochen. Hier wird der Fonds entsprechendes Entgegenkommen gegenüber den Nutzern situativ zeigen müssen, um Insolvenzen und Liquiditätsengpässe der Mieter zu verhindern bzw. zu überbrücken.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31.05.2020 rund 118,9 Mio. EUR (17,1%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 34,7 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 84,2 Mio. EUR (12,1%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Die Kaufpreiskriterien 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 26.05.2020 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße (+0,10 Mio. EUR), Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (-0,15 Mio. EUR), sowie die wertstabilen Objekte Berlin, "Pergamon Palais", Düsseldorf, Am Wildpark, Hannover, Hagenstraße und Rodgau, "Agotrans" durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,82 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 2,8%.

Auf die aktuellen und möglicherweise künftig zu erwartenden Auswirkungen der Covid-19-Krise wird in einem separaten Sonder-Report in der letzten Juni Woche eingegangen.

Union Institutional German Real Estate

Monatsreporting 31.05.2020

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.
