

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 30.09.2021



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



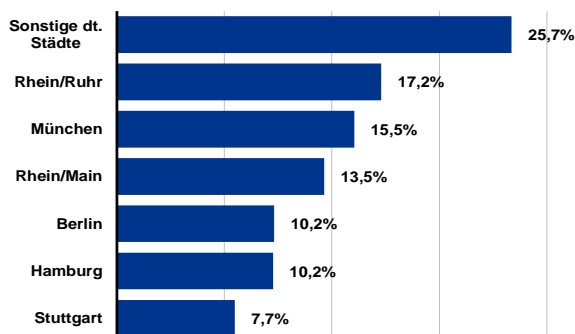
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	28,00%			
Seit Auflegung p.a.:	2,80%	1 Jahr:	2,64%	
Im laufenden Kalenderjahr:	2,12%	3 Jahre:	8,75%	3 Jahre p.a.: 2,83%
Im Monat September 2021:	0,29%	5 Jahre:	15,35%	5 Jahre p.a.: 2,90%

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

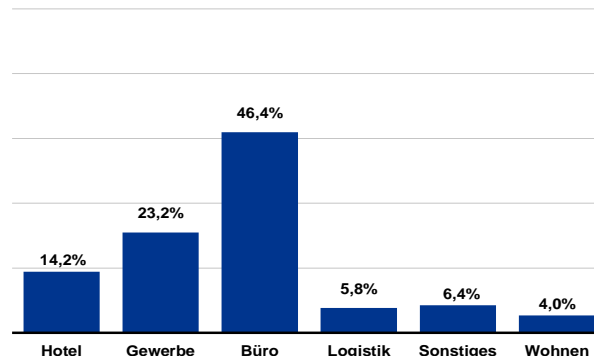
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 30.09.2021

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt und Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	72,1 Mio. €
Hannover, "Haus am Aegi"	Büro	11.545 m ²	05.2021	68,5 Mio. €
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	65,4 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m ²	04.2021	64,5 Mio. €
Stuttgart, "Tübinger Carré"	Büro	16.838 m ²	03.2015	60,0 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 ²	05.2021	68,5 Mio. €
München, "Terrano"	Büro	6.880 m ²	04.2021	64,5 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	72,1 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	15,0 Mio. €
Hannover, Hägenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	23,3 Mio. €
Bremen, "WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m ²	10.2016	31,8 Mio. €
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	32,1 Mio. €

* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,8%	Fondsvermögen:	831,46 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	3,9%	Anteilpreis (net asset value):	50,94 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per September 2021:	0,08 €
Anzahl Immobilien:	19	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,50 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	22,0%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	6,3 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 30.09.2021

Investmentmärkte Deutschland (2. Quartal 2021)

Büromärkte Deutschland

Nachdem die Corona-Maßnahmen bis Ende des ersten Quartals 2021 die Vermietungsaktivität deutlich einschränkt hatten, konnte im zweiten Quartal bei der Vermietungsleistung wieder ein leichtes Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet werden. Auf Jahressicht stieg die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf betrachteten Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) zwar um 110 Basispunkte auf 5,1 %, lag damit aber im historischen Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Hotelmärkte Deutschland

Im Laufe des zweiten Quartals 2021 wurden die Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen vielerorts langsam zurückgefahren und einige Hotels konnten in diesem Zuge wieder positivere Belegungsraten verzeichnen. Auf Halbjahressicht reichten diese wenigen Wochen allerdings nicht aus, um den nahezu vollständigen Wegfall des Wintergeschäfts wettzumachen. Entsprechend verzeichneten die fünf betrachteten Metropolen (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) im Schnitt einen Rückgang der durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) um -70,0 % gegenüber der ersten Jahreshälfte des Vorjahres. Der zuletzt sichtbare Erholungstrend bei den Hotelauslastungen dürfte sich in den kommenden Quartalen weiter fortsetzen, wird aber weiterhin im engen Zusammenhang zur weiteren Pandemieentwicklung stehen.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Die Coronakrise hat die Herausforderungen der stationären Einzelhändler im Umfeld des wachsenden Online-Handels nochmals verschärft. Aufgrund einer sinkenden Flächenproduktivität nimmt die Mietbelastung der Händler zu, was sich letztendlich negativ auf die zu erzielenden Mietpreise auswirkt. Vor diesem Hintergrund gingen die Spitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen in den zurückliegenden 12 Monaten um durchschnittlich -5,7 % zurück.

Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Die Spitzenmieten auf den betrachteten deutschen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) sind auch im zweiten Quartal 2021 überwiegend stabil geblieben. An fast allen Standorten gab es keine Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Ausnahme bildet Düsseldorf, wo die Mieten im Jahresvergleich um 9,1 % gestiegen sind. Der teuerste Logistikmarkt bleibt aber nach wie vor München mit einer Spitzenmiete von 7,10 €/qm, während Hamburg auf Rang zwei mit aktuell 6,40 €/qm spürbar dahinter liegt.

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 30.09.2021

Bericht des Fondsmanagers

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 98,8% über dem Marktdurchschnitt. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 6,3 Jahre.

Im Monat September 2021 wurden offene Mietzahlungen von 11% (Vormonat 11%) im Fonds registriert. Diese offenen Posten generieren sich überwiegend aus den Hotelimmobilien des Portfolios. Mit den Hotelbetreibern wird über Lösungen der bestehenden und zu erwartenden offenen Mietschulden verhandelt. Grundsätzlich zeichnet sich ein vergleichbares Bild der Mieteingänge zum Vormonat ab.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 30.09.2021 rund 74,4 Mio. EUR (8,9%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 41,6 Mio. EUR (5,0%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 32,8 Mio. EUR (3,9%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Die Liquiditätsquote wird in den kommenden Monaten durch die letzte Kaufpreisrate der Projektentwicklung in Bonn leicht gesenkt. Darüber hinaus 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 26.09.2021 die Bewertung der Bestandsobjekte Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City" (+1,45 Mio. EUR), Berlin, Charlottenstraße (+0,80 Mio. EUR), München, "Terrano" (+0,20 Mio. EUR), Bremen, "Haus am Fluss" (+0,10 Mio. EUR), Darmstadt, "Space20" (+0,10 Mio. EUR), und das Projekt Bonn, Neuer Kanzlerplatz (wertstabil) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 50,94 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von rd. 2,6%.

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

Union Institutional German Real Estate

Monatsreporting 30.09.2021

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 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.
