

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 30.11.2020

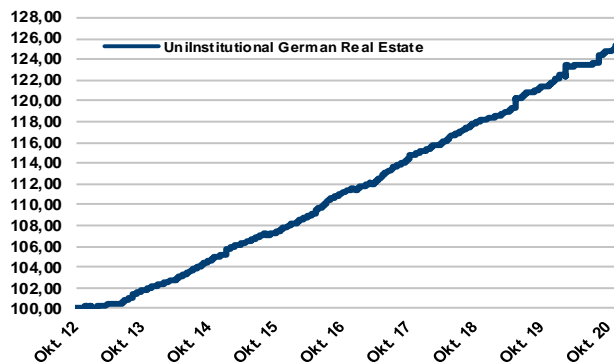


Fondsprofil

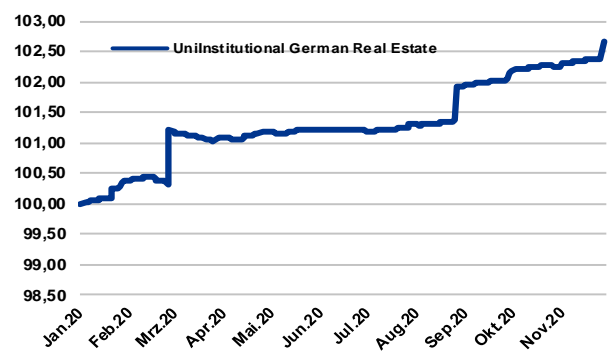
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



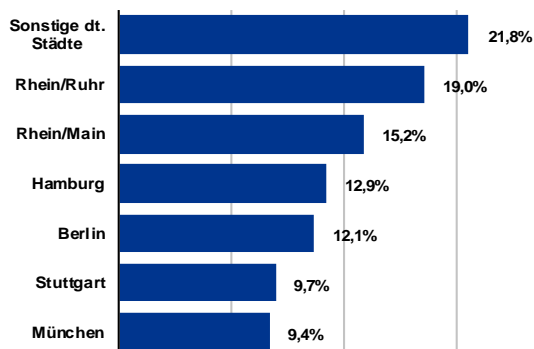
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	25,27%			
Seit Auflegung p.a.:	2,81%	1 Jahr:	2,98%	
Im laufenden Kalenderjahr:	2,66%	3 Jahre:	9,04%	3 Jahre p.a.: 2,93%
Im Monat November 2020:	0,35%	5 Jahre:	16,26%	5 Jahre p.a.: 3,06%

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

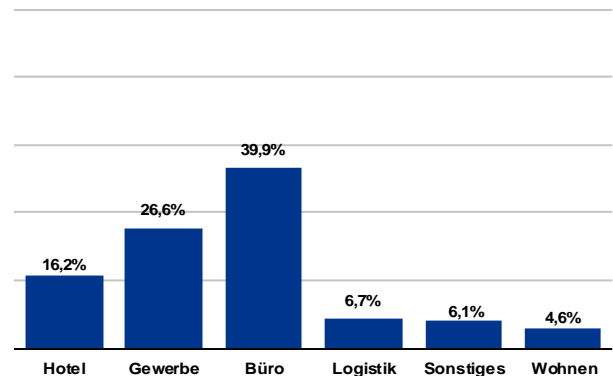
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 30.11.2020

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	59,3 Mio. €
Frankfurt am Main, Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	58,9 Mio. €
München, "Holiday Inn München Westpark"	Hotel	13.356 m ²	11.2013	57,0 Mio. €
Bonn, Neuer Kanzlerplatz, Haus 2	Büro	-	03.2019	48,9 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"*	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,1 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	48,9 Mio. €
Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,1 Mio. €
Bielefeld, "Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	14,8 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	32,0 Mio. €
Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	31,3 Mio. €
Rodgau, "Agotrans"	Logistik	14.871 m ²	03.2016	13,5 Mio. €
Düsseldorf, Am Wildpark	Wohnen	8.378 m ²	09.2015	28,6 Mio. €

* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,4%	Fondsvermögen:	683,00 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	8,6%	Anteilpreis (net asset value):	51,04 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per November 2020:	0,08 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,63 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,6%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,1 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 30.11.2020

Investmentmärkte Deutschland (3. Quartal 2020)

Büromärkte Deutschland

Der 12-Monats-Flächenumsatz auf den fünf größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) lag am Ende des dritten Quartals des Jahres 2020 um 12,1 % unterhalb des Ergebnisses des Vorquartals. An allen dargestellten Standorten war ein Rückgang der Vermietungsaktivität zu beobachten. Dennoch sank die Leerstandsrate in Hamburg auf Jahressicht nochmals, während sie an den anderen Büromärkten nur leicht anstieg. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag am Ende des dritten Quartals bei niedrigen 4,2 % und damit nur leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Hotelmärkte Deutschland

Nachdem die deutschen Hotelmärkte (Berlin, Düsseldorf; Frankfurt, Hamburg und München) im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen im zweiten Quartal vollständig eingebrochen waren, konnte auch das dritte Quartal nur bedingt für Entlastung sorgen. Zwar zeigten einige Ferien-destinationen insbesondere an den Küsten während der Sommerferien wieder eine positivere Entwicklung. Das Gros der deutschen Hotelmärkte sowie auch die fünf hier dargestellten Top-Standorte konnten von der Sommersaison allerdings kaum profitieren. Im Schnitt der fünf Metropolen wurde in den ersten neun Monaten des Jahres aufgrund des enormen Nachfrageeinbruchs im Jahresvergleich ein Rückgang des Revenue Per Available Room (RevPAR; Erlös pro vermietbarem Zimmer) um -63,2 % registriert. Auch im Gesamtjahr 2020 wird die Hotel-Performance damit bundesweit im Minus bleiben.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der Coronakrise zeigten sich die Spitzenmieten in den deutschen Immobilienhochburgen 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 der Online-Handel vielerorts einen negativen Einfluss auf die Flächenproduktivität hat.

Logistikimmobilienmärkte Deutschland

Die Spitzenmieten auf den deutschen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) sind im zweiten Quartal 2020 stabil geblieben und im 12-Monats-Vergleich sogar um durchschnittlich 2,4 % 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 nach wie vor 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 30.11.2020

Bericht des Fondsmanagers

Aktuell prüft der Fonds zwei Büroinvestments in München und Hannover exklusiv im Rahmen der Due Diligence. Beide Objekte haben einen Gesamtinvestitionsbedarf von rund EUR 140 Mio. und können als Core in Lage und Gebäudeausstattung klassifiziert werden. Eine Beurkundung ist bis Jahresende beabsichtigt. Der Fonds prüft in der aktuellen Marktphase noch selektiver und risikoaverser. Im Transaktionsmarkt ist weiterhin hohe Zurückhaltung in den Segmenten Hotel und Einzelhandel durch covid-19 zu spüren.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,4% über dem Marktdurchschnitt, nahe an der Vollvermietung. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,1 Jahre.

Im Monat November wurden offene Mietzahlungen von 16% 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.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 30.11.2020 rund 92,7 Mio. EUR (13,6%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 34,1 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 58,6 Mio. EUR (8,6%) 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. Zusammenhängend mit der Ankaufpipeline sowie Liquiditätsabflüssen für die Projektentwicklung in Bonn ist ein Kapitalabruf von rd. EUR 100 Mio. voraussichtlich im Februar 2021 geplant. Darüber hinaus ist eine flexible kurzfristige Kreditlinie von EUR 30 Mio. angedacht, die als Überbrückungsfinanzierung fungieren soll. 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 26.11.2020 die Bewertung der Bestandsobjekte Frankfurt/Main, Karlstraße (+1,50 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+0,80 Mio. EUR), Düsseldorf, Am Wildpark (+0,60 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+0,40 Mio. EUR), Hannover, Hägenstraße (+0,20 Mio. EUR) sowie Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (-0,15 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,04 EUR. Durch die Mietstundungen in den Bereichen Handel und Hotel gab es eine Stagnation in der Anteilpreisentwicklung in den letzten Monaten. Ursache waren offene Mietzahlungen (Forderungen) welche wir in Absprache mit den Wirtschaftsprüfern in Teilen gemäß kaufmännischer Vorsichtsprinzipien pauschalwertberichtigt haben. Dieser negative Effekt könnte durch Nachzahlungen der Mieter und Auflösungen der Pauschalwertberichtigungen in den kommenden Monaten wieder positiv aufgeholt werden. Voraussetzung dafür wäre ein deutlich positiveres, stabilisiertes Wirtschaftsumfeld.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 3,0%.

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

Uninstitutional German Real Estate

Monatsreporting 30.11.2020

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 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.
