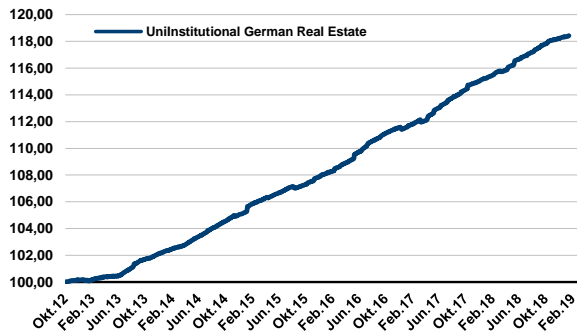


Fondsprofil

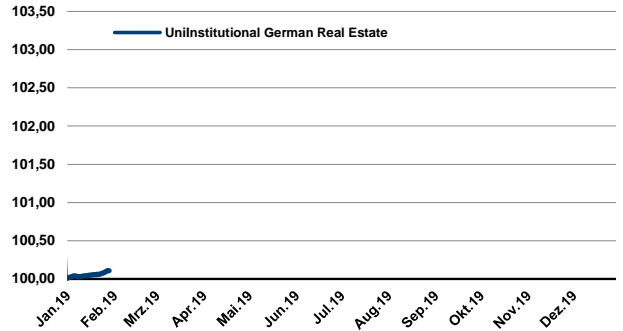
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



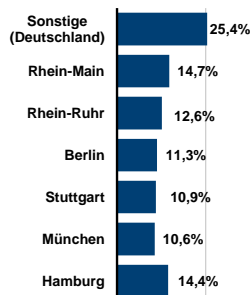
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	18,42%			
Seit Auflegung p.a.:	2,72%	1 Jahr:	2,66%	
Im laufenden Kalenderjahr:	0,12%	3 Jahre:	9,45%	3 Jahre p.a.:
Im Monat Januar 2019:	0,12%	5 Jahre:	15,68%	5 Jahre p.a.:
				3,05%
				2,96%

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

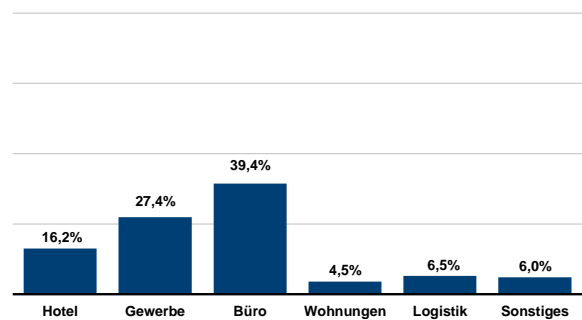
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



**Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Stuttgart	Tübinger Carré	Büro / Einzelhandel	16.709 m ²	03.2015	57,4 Mio. €
München	Holiday Inn Munich - West Park	Hotel	13.356 m ²	10.2013	55,8 Mio. €
Frankfurt a. M.	Karlstraße 4-6	Büro	16.126 m ²	06.2013	45,8 Mio. €
Hamburg	Holiday Inn Hamburg - Hafencity	Hotel	11.913 m ²	01.2019	45,4 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.991 m ²	04.2014	39,0 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Düsseldorf	Am Wildpark 37-51	Wohnen	8.378 m ²	09.2015	27,2 Mio. €
Osnabrück	Peek & Cloppenburg	Einzelhandel	9.201 m ²	09.2015	27,0 Mio. €
Rodgau	Agotrans Logistik	Logistik	14.871 m ²	03.2016	12,0 Mio. €
Hamburg	Fleethaus am Herrengraben	Büro	6.520 m ²	06.2016	30,4 Mio. €
Bremen	WQ1 und Haus am Fluss	Büro	11.472 m ²	10.2016	32,2 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	21,5 Mio. €
Bielefeld	Beckhauscenter	Einzelhandel	5.021 m ²	09.2018	14,9 Mio. €
Hamburg	Holiday Inn Hamburg - Hafencity	Hotel	11.913 m ²	01.2019	45,4 Mio. €

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,2%	Fondsvermögen:	683,24 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	18,5%	Anteilspreis (net asset value)	51,07 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Januar 2019:	0,10 €
Anzahl Immobilien:	16	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,32 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,8%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,4 Jahre

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

** gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

Uninstitutional German Real Estate auf einen Blick

WKN:	A1J 16Q	Vertrieb:	Nur an institutionelle Anleger
ISIN:	DE 000A1J16Q1	Verwaltungsvergütung:	0,60% p.a.
Geschäftsjahr:	01.04. bis 31.03.	Administrationsvergütung:	0,15% p.a. *
Auflegung:	17.10.2012	Ausgabeaufschlag:	keiner
Ertragsverwendung:	Ausschüttend	Rücknahmeabschlag:	keiner

Letzte Ausschüttung: Juni 2018 i.H.v. 1,34 € je Anteil
 Rating 2018 (Scope Group): aa-

* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

Investmentmärkte Deutschland (4. Quartal 2018)

Büromärkte Deutschland

Der durchschnittliche Flächenumsatz über die fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) hat sich im Jahr 2018 aufgrund des zunehmenden Flächenmangels leicht rückläufig entwickelt. Nur in Düsseldorf konnte eine Zunahme der Vermietungsleistung beobachtet werden, während in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München ein teilweise deutlicher Rückgang der Vermietungsleistung registriert wurde. Die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte ist aber dennoch von 5,5 % auf 4,4 % gefallen, was der niedrigste Wert dieser Kennzahl seit Mitte 2002 ist.

Hotelmärkte Deutschland

Die hier betrachteten deutschen Hotelmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zeigten im Jahr 2018 eine uneinheitliche Entwicklung. Im Durchschnitt über die fünf Standorte sank der Zimmererlös (RevPAR) im Vergleich zum Vorjahr leicht um -0,8 %. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die schwachen Zimmererlöse in Düsseldorf (-8,8 %) und Hamburg (-4,5 %). In der Rhein-Metropole ist das negative Ergebnis vor allem einer deutlichen Ausweitung des Hotelzimmerangebots zuzuschreiben, während die Hansestadt mit der Verlegung des Diabetes Kongresses nach Berlin auf einen wichtigen Nachfragegaranten des Vorjahres verzichten musste. Frankfurts Hotelmarkt entwickelte sich leicht negativ, während in Berlin und München dagegen deutlich bessere Ergebnisse als im Vorjahr erzielt werden konnten.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der guten konjunkturellen Lage und relativ hohen 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 einige 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

Die Eröffnung der Projektentwicklung "Holiday Inn Hamburg - HafenCity" hat im Dezember 2018 stattgefunden. Der wirtschaftliche Übergang des Hotels erfolgte nach der finalen technischen Abnahme am 15.01.2019. Die Liquidität des Fonds wurde durch die endfällige Zahlung des Hotelprojektes weiter abgebaut. Der Fonds ist nunmehr in den beiden stärksten Hotelimmobilienmärkten der Bundesrepublik vertreten. Nähere Informationen enthält das Factsheet zum Objekt.

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 soll im 1. Quartal 2019 erfolgen, 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%.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,2% um 31 BP über dem Vormonatsniveau. Der Anstieg ist bedingt durch den wirtschaftlichen Übergang des Objektes "Holiday Inn Hamburg - HafenCity" und die erhöhte Vermietungsleistung im Objekt Stuttgart "Tübinger Carré". Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios erhöht sich durch den Zugang des Hotels auf ca. 7,4 Jahre. Die Ertragsstruktur zeigt sich als robust und unsere Erwartung geht von Ertragssteigerungsperspektiven aus.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31.01.2019 rund 160,8 Mio. EUR (23,5%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 34,2 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 126,6 Mio. EUR (18,5%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Wir sind bestrebt die Liquidität durch die Umsetzung weiterer Ankäufe abzubauen. Die Kaufpreisraten 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 Sachverständigensitzung fand am 26.01.2019 die Bewertung der Bestandsobjekte München, "Holiday Inn Munich - West Park" (+0,90 Mio. EUR) und Stuttgart, "Tübinger Carré" durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,07 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 2,7%.

UniInstitutional German Real Estate

Monatsreporting 31.01.2019

Ankauf

Objekt:	Holiday Inn Hamburg HafenCity
Stadt:	20457 Hamburg
Land:	Deutschland
Nutzungsart:	Hotel
Zimmer:	268
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	2018
Gesamtinvestition:	49,5 Mio. EUR
Rendite*:	5,33%



Standort:

Der Hamburger Hotelmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich überdurchschnittliche Wachstumsraten auf. Er ist nach Ertragsstärke und Anzahl der Übernachtungen der zweitstärkste Hotelmarkt nach München. Das dynamische wirtschaftliche Umfeld sowie die Vielfalt an Freizeitangeboten und Sehenswürdigkeiten machen Hamburg an sieben Tagen die Woche zu einer attraktiven Destination für Geschäfts- und Freizeitreisende. Hamburg zählt somit zu einem begehrten Standort für die Upscale-Business-Hotellerie. Des Weiteren profitiert der Mikrostandort von der unmittelbaren Nähe zum Kreuzfahrtterminal und zur Elbphilharmonie mit direktem U-Bahnanschluss. Aufgrund der Qualitätsvorteile der Marke Holiday Inn und der Lage ist das Produkt, in einem stetig wachsenden, jedoch hart umkämpften Segment, als sehr wettbewerbsfähig einzuschätzen.

Objekt:

Das Objekt umfasst auf 9.058 m² Fläche eine Zimmeranzahl von 268 Stück und 31 Tiefgaragenstellplätzen. Das 7-geschossige Gebäude ist Richtung Süden in Elbrichtung ausgerichtet, Sichtbeziehungen sind teilweise auch zur Elbphilharmonie gegeben. Neben einem Fitnessraum kann das 4-Sterne-Haus auch durch die größte Konferenzfläche der HafenCity mit 575 m² Gesamtfläche punkten. Die Restaurantflächen von 750 m² im Erdgeschoss umfassen rund 150 Sitzplätze. Das Gebäude hat ein Nachhaltigkeitszertifikat "HafenCity Gold" und entspricht energetisch dem neuesten Standard.

Vermietungssituation:

Verpachtet wurde die Immobilie zu 100% an die tristar GmbH. Die erfahrene Pächterin hat diverse Hotels in Deutschland im Management. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre plus weitere Optionsmöglichkeiten seitens des Mieters.

Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Wege eines Asset Deals 2016 erworben. Die Projektentwicklung wurde durch die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG entwickelt und Ende 2018 fertiggestellt. Der wirtschaftliche Übergang fand im Januar 2019 an die Union Investment statt.

* Brutto-Anfangsrendite: (Brutto-Mieterträge im 1. Jahr bezogen auf den Kaufpreis)

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.