

Fondsprofil

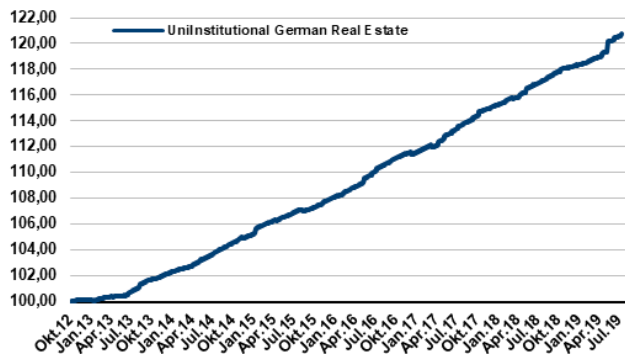
Anlageuniversum: Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.

Anlagegrundsatz: Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus auf hohe laufende Erträge.

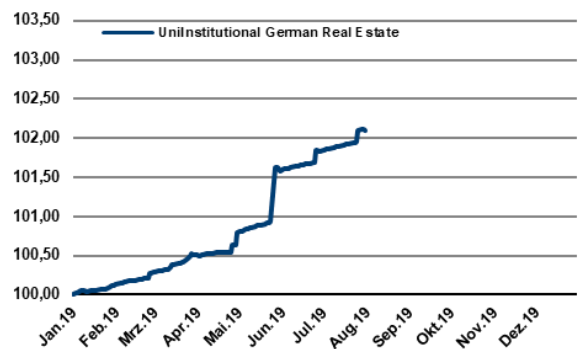
Anlageziel: Geringes Gesamtrisiko. Hohe laufende Erträge. Hohe Investitionsquote.

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



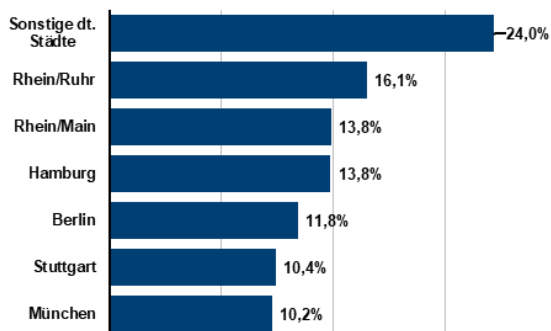
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	20,76%				
Seit Auflegung p.a.:	2,82%	1 Jahr:	3,15%		
Im laufenden Kalenderjahr:	2,10%	3 Jahre:	9,39%	3 Jahre p.a.:	3,03%
Im Monat Juli 2019:	0,26%	5 Jahre:	16,29%	5 Jahre p.a.:	3,06%

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

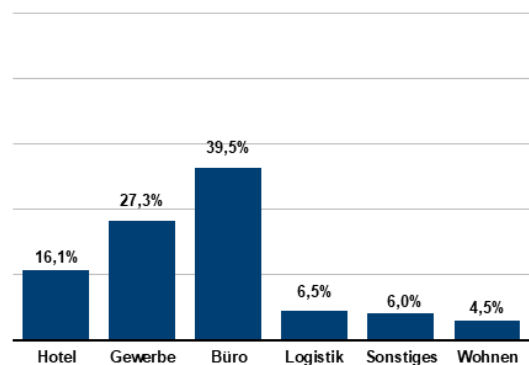
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



** Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

Übersicht der fünf größten Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Stuttgart	"Tübinger Carré"	Büro	16.838 m ²	03.2015	58,2 Mio. €
München	"Holiday Inn München Westpark"	Hotel	13.356 m ²	11.2013	56,9 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,0 Mio. €
Frankfurt am Main	Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m ²	06.2013	45,7 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.994 m ²	04.2014	38,7 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn	Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	13.633 m ²	03.2019	27,8 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m ²	01.2019	47,0 Mio. €
Bielefeld	"Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m ²	09.2018	14,9 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	28.336 m ²	12.2016	22,0 Mio. €
Bremen	"WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m ²	10.2016	32,5 Mio. €
Hamburg	"Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m ²	06.2016	30,4 Mio. €
Rodgau	"Agotrans"	Logistik	14.871 m ²	03.2016	12,1 Mio. €
Düsseldorf	Am Wildpark	Wohnen	8.378 m ²	09.2015	27,7 Mio. €

* Projektentwicklung

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,4%	Fondsvermögen:	678,03 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	11,9%	Anteilspreis (net asset value):	50,67 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Juli 2019:	0,11 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	0,44 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,5%	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:	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 !

Investmentmärkte Deutschland (2. Quartal 2019)

Büromärkte Deutschland

Der Flächenumsatz über die fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) hat sich im ersten Halbjahr 2019 trotz der nach wie vor limitierten Flächenverfügbarkeit positiv entwickelt. Nur in München sank die Vermietungsleistung, während sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg zum Teil spürbar anstieg. Die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte ist dementsprechend von 5,2 % auf 4,0 % 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 in der ersten Jahreshälfte 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. Im Durchschnitt über die fünf Standorte konnte die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um +2,4 % zulegen. Somit stieg auch der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um +2,1 %. Besonders positive Zahlen wurden für München (+12,6 %) und Berlin (+7,3 %) gemeldet. Frankfurt und Hamburg konnten bei den Zimmererlösen mit -7,8 % bzw. -2,5 % hingegen nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen. In der Main-Metropole fanden einige wichtige Messen wie die ACHEMA in 2019 turnusgemäß nicht statt, während in Hamburg die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots zunehmend auf die Preisbildung drückt. Der Düsseldorfer Hotelmarkt entwickelte sich im Jahresvergleich leicht positiv.

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

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 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%.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,4% auf dem dem Vormonatsniveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt 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 31.07.2019 rund 114,7 Mio. EUR (16,9%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 33,9 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 80,8 Mio. EUR (11,9%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Wir sind bestrebt die Liquidität durch die Umsetzung weiterer Ankäufe abzubauen. Die Kaufpreiskosten 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 26.07.2019 die Bewertung der Bestandsobjekte München "Holiday Inn München Westpark" (+0,90 Mio. EUR) und Stuttgart, "Tübinger Carré" (+0,25 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des UnInstitutional German Real Estate beträgt 50,67 EUR.

Der Fonds zeigt eine 12-Monatsperformance von 3,2%.

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.