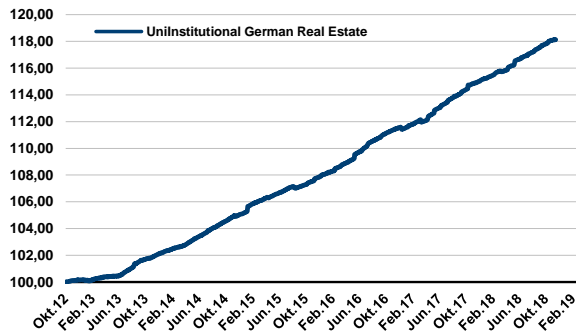


Fondsprofil

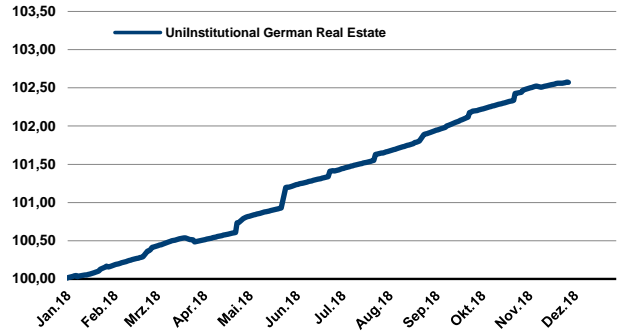
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



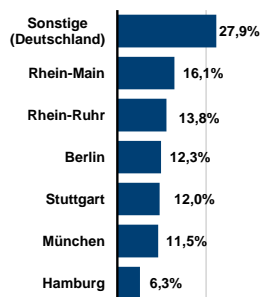
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	18,13%		
Seit Auflegung p.a.:	2,76%	1 Jahr:	2,82%
Im laufenden Kalenderjahr:	2,59%	3 Jahre:	9,64%
Im Monat November 2018:	0,10%	5 Jahre:	15,84%
		3 Jahre p.a.:	3,11%
		5 Jahre p.a.:	2,98%

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

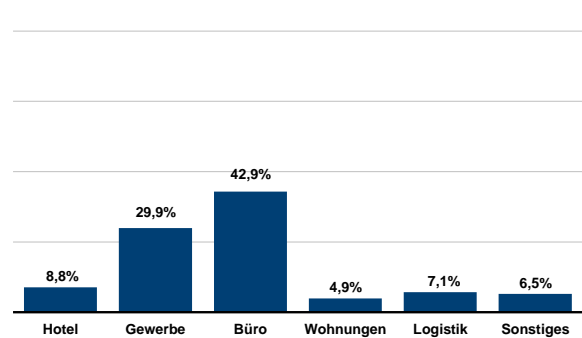
Fondsstruktur

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	16.722 m ²	03.2015	57,2 Mio. €
München	angelo Munich Westpark	Hotel	13.356 m ²	10.2013	54,9 Mio. €
Frankfurt a. M.	Karlstraße 4-6	Büro	16.126 m ²	06.2013	45,8 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.991 m ²	04.2014	39,0 Mio. €
Nürnberg	Virnsberger Straße 2-4	Einzelhandel	23.665 m ²	04.2014	38,0 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Berlin	Pergamon Palais	Büro	6.232 m ²	03.2015	28,7 Mio. €
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. €

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,0%	Fondsvermögen:	581,66 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	12,9%	Anteilspreis (net asset value)	50,94 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per November 2018:	0,13 €
Anzahl Immobilien:	15	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,01 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	25,7%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	6,4 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 (3. Quartal 2018)

Büromärkte Deutschland

Der durchschnittliche Flächenumsatz über die fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) konnte in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 trotz zunehmenden Flächenmangels das Niveau des Vorjahreszeitraums halten. Insbesondere München, aber auch Frankfurt und Düsseldorf, verzeichneten eine Zunahme der Vermietungsleistung, während Berlin und Hamburg einen deutlichen Rückgang hinnehmen mussten. Die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte ist dem Angebotsmangel entsprechend von 5,8 % auf 4,7 % gefallen, was den niedrigsten Wert seit dem Jahr 2002 darstellt.

Hotelmärkte Deutschland

Die hier betrachteten deutschen Hotelmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zeigten in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 eine uneinheitliche Entwicklung. Im Durchschnitt über die fünf Standorte sank der Zimmererlös (RevPAR) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht um -0,6 %. Ausschlaggebend hierfür war allerdings primär der deutliche Rückgang der Zimmererlöse in Düsseldorf (-11,1 %), wo sich zum einen das Hotelzimmerangebot im Jahresverlauf deutlich ausgeweitet hat und zum anderen die im Vorjahr erfolgreiche Messe Schweißen & Schneiden turnusmäßig nicht stattfand. Auf dem Hamburger Hotelmarkt sorgte das Fehlen des G20-Gipfels in diesem Jahr für einen leichten Rückgang des Zimmererlöses. In Berlin, München und Frankfurt konnten dagegen bessere Ergebnisse als im Vorjahreszeitraum erzielt werden.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der guten konjunkturellen Lage und steigender 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. Auf den betrachteten Einzelhandelsmärkten haben sich die Spitzenmieten im Jahresvergleich stabil entwickelt.

Anlagepolitik

Der UniInstitutional 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 Projektentwicklung des Hotels Holiday Inn Hafencity in Hamburg liegt im planmäßigen Fertigstellungsprozess. Die Eröffnung des Hotels erfolgt am 16. Dezember 2018. Das Fondsmanagement erwartet den Übergang des Hotels im Januar bzw. Februar 2019 nach der technischer Abnahme. Die Liquidität wird durch die endfällige Zahlung des Hotelprojektes weiter abgebaut werden.

Zur Zeit verfolgen wir eine größere Projektentwicklung in Bonn im Rahmen eines Forward-Funding-Modells, die finale Einigung zum Eintritt in die Due-Diligence-Phase ist erfolgt und der Prüfungsprozess hat begonnen. Bonn ist durch einen sehr stabilen Büro- und Investmentmarkt geprägt, die Leerstandsrate im Bürobereich bewegt sich bei unter 5%. Generell sehen wir auf Projektentwicklerseite einen zunehmenden Kostendruck durch die erheblich gestiegenen Baukosten, die zwangsläufig auch die Mietniveaus deutscher Standorte beeinflussen werden.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,0% um 17 BP über dem Vormonatsniveau, resultierend aus erhöhter Vermietungsleistung im Objekt Düsseldorf am Wildpark. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios liegt bei ca. 6,4 Jahren.

Die Brutto-Liquidität des UnInstitutional German Real Estate beträgt zum 30.11.2018 rund 104,3 Mio. EUR (17,9%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 29,1 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 75,2 Mio. EUR (12,9%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen. Wir sind bestrebt die Liquidität durch die Umsetzung weiterer Ankäufe abzubauen. Mit Fertigstellung des Hotels Holiday Inn Hafencity wird ein Großteil der Liquidität abgebaut sein. Für weitere Investments gab es eine Zeichnungsphase vom 3.-5. Dezember 2018. In dieser Phase wurden Anteile in Höhe von rd. 216,0 Mio. EUR gezeichnet. Nach Repartierung werden dem Fonds per 12. Dezember Mittel in Höhe von 100,0 Mio. EUR zufließen.

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 Sachverständigen Sitzung fand am 26.11.2018 die Bewertung der Bestandsobjekte Düsseldorf, Am Wildpark (+0,85 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (+0,10 Mio. EUR), Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (+0,05 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+0,05 Mio. EUR), Hannover, Hägenstraße (-0,10 Mio. EUR), Osnabrück, "Peek & Cloppenburg" (-0,05 Mio. EUR), Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben" (wertstabil), Frankfurt/Main, Karlstraße (wertstabil) und die Erstbewertung nach Ankauf Bielefeld, "Beckhaus-Center" (-1,00 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

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

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

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.