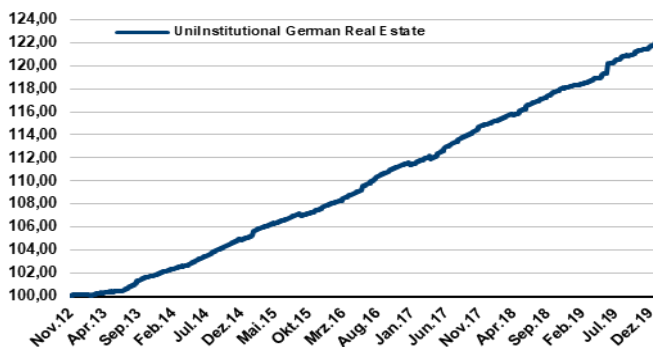


### Fondsprofil

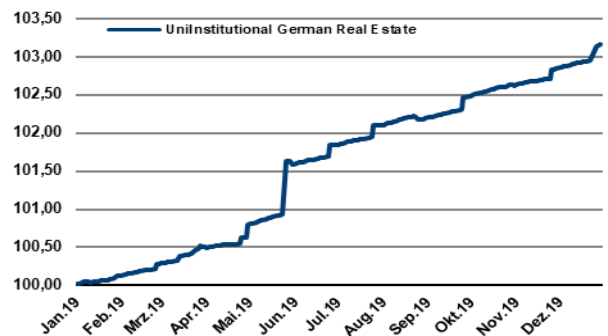
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

### Indexierte Wertentwicklung

#### Seit Auflegung



#### Im laufenden Kalenderjahr



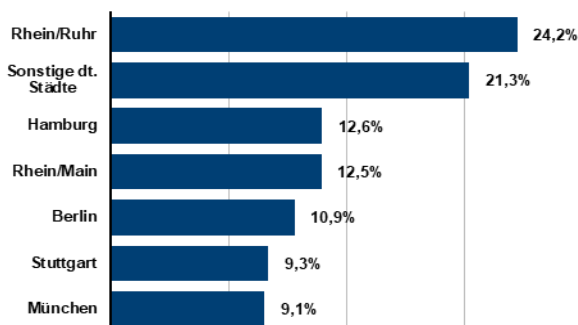
### Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	22,03%				
Seit Auflegung p.a.:	2,80%	1 Jahr:	3,16%		
Im laufenden Kalenderjahr:	3,17%	3 Jahre:	9,51%	3 Jahre p.a.:	3,07%
Im Monat Dezember 2019:	0,31%	5 Jahre:	16,12%	5 Jahre p.a.:	3,03%

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

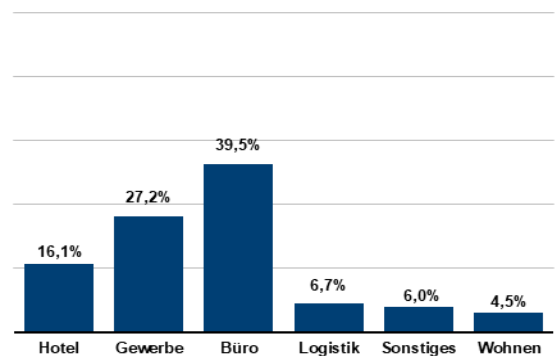
### Fondsstruktur

#### 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
Bonn	Neuer Kanzlerplatz, Haus 2	Büro	-	03.2019	84,5 Mio. €
Stuttgart	"Tübinger Carré"	Büro	16.838 m <sup>2</sup>	03.2015	58,3 Mio. €
München	"Holiday Inn München Westpark"	Hotel	13.356 m <sup>2</sup>	11.2013	56,9 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m <sup>2</sup>	01.2019	47,5 Mio. €
Frankfurt am Main	Karlstraße 4-6	Büro	16.127 m <sup>2</sup>	06.2013	45,7 Mio. €

**Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte**

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Bonn	Neuer Kanzlerplatz, Haus 2*	Büro	-	03.2019	84,5 Mio. €
Hamburg	"Holiday Inn Hamburg Hafen City"	Hotel	11.913 m <sup>2</sup>	01.2019	47,5 Mio. €
Bielefeld	"Beckhaus-Center"	Einzelhandel	5.022 m <sup>2</sup>	09.2018	14,8 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	28.336 m <sup>2</sup>	12.2016	22,4 Mio. €
Bremen	"WQ1_Haus am Fluss"	Büro	11.472 m <sup>2</sup>	10.2016	32,5 Mio. €
Hamburg	"Fleethaus am Herrengraben"	Büro	6.520 m <sup>2</sup>	06.2016	31,0 Mio. €
Rodgau	"Agotrans"	Logistik	14.871 m <sup>2</sup>	03.2016	12,3 Mio. €
Düsseldorf	Am Wildpark	Wohnen	8.378 m <sup>2</sup>	09.2015	27,8 Mio. €

\* Projektentwicklung mit dem anteiligen Vermögenswert nach Baufortschritt

**Aktuelle Fondsdaten**

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,5%	Fondsvermögen:	685,16 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	12,0%	Anteilpreis (net asset value):	51,20 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Dezember 2019:	0,13 €
Anzahl Immobilien:	17	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,03 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	24,5%	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 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 (3. Quartal 2019)

#### Büromärkte Deutschland

Der Flächenumsatz über die fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) lag nach den ersten neun Monaten des Jahres 2019 aufgrund der nach wie vor limitierten Flächenverfügbarkeit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. In Düsseldorf, Berlin und Hamburg stieg die Vermietungsleistung zum Teil deutlich, während sie in München und Frankfurt zurückging. Insgesamt ist die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte zum Ende des dritten Quartals 2019 im 12-Monats-Vergleich von 4,7 % auf 3,9 % 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 den ersten neun Monaten des Jahres 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. Beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) über die fünf dargestellten Standorte wurde ein moderater Rückgang um -1,7 % registriert. Auf Einzelmarktebene verzeichnete insbesondere Berlin (+2,8 %) eine erfreuliche Entwicklung, während München und Düsseldorf die guten RevPAR-Werte des Vorjahreszeitraums bestätigen konnten. In Frankfurt hingegen wirkte sich das vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadebatte erwartungsgemäß schlechte Ergebnis der Automobil-Leitmesse IAA negativ auf den RevPAR aus (-8,5 %), während in Hamburg die deutliche Ausweitung des Hotelzimmerangebots zunehmend auf die Preisbildung drückt (-2,3 %).

#### Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der derzeit noch robusten konjunkturellen Lage und relativ hoher 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%.

Im aktuellen Marktumfeld sind im Rahmen des gesetzten Zielperformancekorridors von 2,0-3,0% kaum Investmentopportunitäten in guten bis sehr guten Lagen in Deutschland realisierbar. Wir sondieren permanent die Märkte und versuchen über sogenannte "off-market" Transaktionen aufwendige Bieterprozesse zu vermeiden. Wir sind weiter sehr bestrebt geeignete strategiekonforme Investitionen in den kommenden Monaten zu identifizieren und für den Fonds anzukaufen.

Die aktuelle Vermietungsquote des Fonds liegt mit 99,5% über dem Marktdurchschnitt/nah an der Vollvermietung. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios beträgt ca. 7,1 Jahre. Die Ertragsstruktur zeigt sich als robust und unsere Erwartung geht von Ertragssteigerungsperspektiven aus. Wir sind aktuell dabei mit einigen Mietern die Verträge langfristig bei steigenden Konditionen zu verlängern, die Gespräche entwickeln sich vielversprechend.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31.12.2019 rund 116,6 Mio. EUR (17,0%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 34,3 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 82,3 Mio. EUR (12,0%) 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 Sachverständigenprüfung fand am 26.12.2019 die Bewertung der Bestandsobjekte Berlin, Charlottenstraße (+0,65 Mio. EUR), Hamburg, "Holiday Inn Hamburg Hafen City" (+0,45 Mio. EUR), Darmstadt, "Space20" (+0,25 Mio. EUR), Essen, Kettwiger Straße (-0,05 Mio. EUR), Projekt Bonn, Neuer Kanzlerplatz (wertstabil) und Bremen, "WQ1 Haus Am Fluss" (wertstabil) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilpreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,20 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.

---