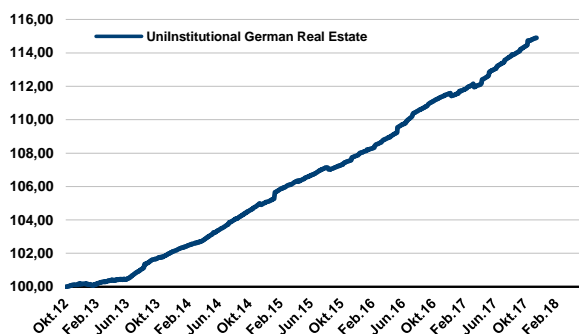


Fondsprofil

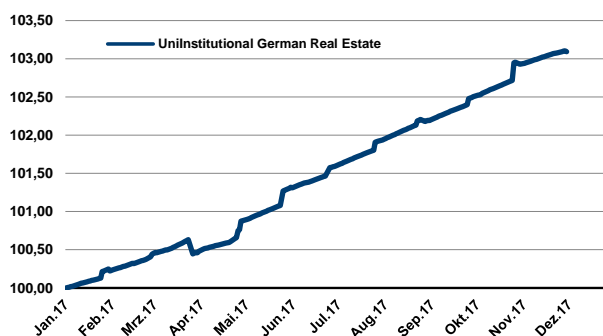
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

Indexierte Wertentwicklung

Seit Auflegung



Im laufenden Kalenderjahr



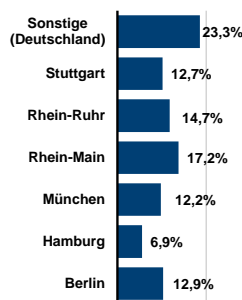
Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	14,89%			
Seit Auflegung p.a.:	2,75%	1 Jahr:	3,09%	
Im laufenden Kalenderjahr:	3,11%	3 Jahre:	9,46%	3 Jahre p.a.:
Im Monat November 2017:	0,16%	5 Jahre:	-	5 Jahre p.a.:
				3,05%
				-

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

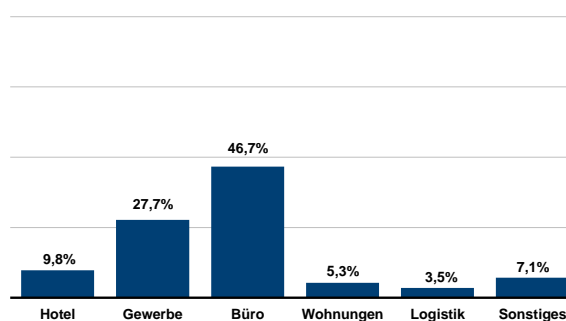
Fondsstruktur

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	22.817 m ²	03.2015	56,2 Mio. €
München	angelo Munich Westpark	Hotel	13.417 m ²	10.2013	53,9 Mio. €
Frankfurt a. M.	Karlstraße 4-6	Büro	16.131 m ²	06.2013	45,3 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.911 m ²	04.2014	39,0 Mio. €
Bremen	WQ1 und Haus am Fluss	Büro	42.467 m ²	10.2016	31,3 Mio. €

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte*

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Stuttgart	Tübinger Carré	Büro / Einzelhandel	22.817 m ²	03.2015	56,2 Mio. €
Berlin	Pergamon Palais	Büro	15.854 m ²	03.2015	27,9 Mio. €
Düsseldorf	Am Wildpark 37-51	Wohnen	17.740 m ²	09.2015	25,9 Mio. €
Osnabrück	Peek & Cloppenburg	Einzelhandel	6.520 m ²	09.2015	26,4 Mio. €
Rodgau	Agotrans Logistik	Logistik	22.111 m ²	03.2016	11,6 Mio. €
Hamburg	Fleethaus am Herrengraben	Büro	40.945 m ²	06.2016	30,6 Mio. €
Bremen	WQ1 und Haus am Fluss	Büro	42.467 m ²	10.2016	31,3 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	16.486 m ²	12.2016	18,5 Mio. € **

* übergegangene und fertiggestellte Objekte nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert)

** Verkehrswert zuzüglich aktueller Bautenstandwert

Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	98,8%	Fondsvermögen:	483,83 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	3,1%	Anteilspreis (net asset value)	51,12 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per August 2017:	0,14 €
Anzahl Immobilien:	14	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,24 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	29,0%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	6,9 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 2017 i.H.v. 1,60 € je Anteil
 Rating 2017 (Scope Group): aa-

* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

Investmentmärkte Deutschland (3. Quartal 2017)

Büromärkte Deutschland

Die Vermietungsleistung der ersten 3 Quartale 2017 entwickelte sich im Standortvergleich uneinheitlich. Während die gute Vermietungsleistung des Vorjahreszeitraums in Frankfurt, München und Hamburg noch einmal deutlich übertroffen wurde, ging sie in Düsseldorf und Berlin marginal zurück. Der Flächenumsatz der deutschen Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) lag im Durchschnitt 5,7 % über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Die Leerstandsquote über die fünf Standorte ist im Jahresvergleich entsprechend von 6,7 % auf 5,9 % gefallen.

Hotelmärkte Deutschland

Fast alle hier betrachteten deutschen Hotelmärkte zeigten in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 im Vergleich mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum eine positive Entwicklung des Zimmererlöses (RevPAR). Der RevPAR stieg im Durchschnitt über die Standorte im Jahresvergleich um 2,0 %, wobei Hamburg mit +7,5 % das größte Wachstum verzeichnete. Einen Rückgang des RevPAR musste mit -3,8 % nur München hinnehmen. Gründe hierfür sind vor allem das Fehlen der biennial stattfindenden Automatica Fachmesse im diesjährigen Messekalendar sowie ein besonders schwacher Monat Juni, in dem aufgrund zahlreicher Feier- und Brückentage die Businessnachfrage zurückging.

Einzelhandelsmärkte Deutschland

Trotz der guten konjunkturellen Lage und steigender Konsumausgaben sind die Einzelhandelsmieten im bisherigen Jahresverlauf nicht gestiegen. In der Langzeitbetrachtung über die letzten 10 Jahre sind die Mieten bis zum Jahresbeginn 2017 allerdings je nach Standort zwischen 41 % in Frankfurt und 94 % in Berlin gewachsen. Dieses insgesamt hohe Mietniveau stellt einige Einzelhändler vor Herausforderungen. In Berlin haben die Einzelhandelsmieten daher auf Jahressicht um 5,7 % korrigiert, während die weiteren betrachteten Märkte sich stabil entwickelten.

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

Aktuell werden Ankäufe in allen Nutzungssegmenten in Deutschland geprüft. Strategisch treibt das Fondsmanagement die Diversifikation des UniInstitutional German Real Estate regional und sektoral weiter voran. An den Investmentmärkten liegt, bei einem deutlichen Nachfrageüberhang, ein hohes Preisniveau vor. Wir halten ein aktives Chancen- und Risikomanagement im aktuellen Marktzyklus für sehr wichtig und langfristig für nachhaltig. Unter der Prämisse eines höchst möglichen Eigenkapitaleinsatzes des Fonds bleiben viele Investitionsmöglichkeiten, unter den qualitativen Prämissen, hinter den Performanceerwartungen des Fonds zurück.

Zur Verfolgung weiterer Ankaufsoportunitäten wurde der Fonds für ein Volumen von 100,0 Mio. EUR in dem Zeitraum vom 8. bis 12. Dezember 2017 geöffnet. Die Zeichnungsphase wurde erfolgreich beendet.

Der zweite Hallenabschnitt des Logistikobjektes in Hannover ist übergegangen. Am 27. November 2017 wurde der Kaufvertrag für das Arrondierungsinvestment zum Objekt Nürnberg „Meister-Areal“ unterzeichnet.

Das Closing findet voraussichtlich Ende Dezember 2017 statt. Mit dem Ankauf wurde das Gesamtgrundstück auf 100.000 m² Grundstücksfläche erweitert. Am Standort könnten somit Entwicklungspotentiale für die Zukunft offen gehalten werden. Wir verfolgen zudem ein Fachmarktzentrum in Bielefeld und ein Büroobjekt in Köln. Beide Objekte haben sehr lange Mietvertragsrestlaufzeiten und lassen Cash Flow Stabilität für den Fonds erwarten.

Die Vermietungsquote des Fonds liegt aktuell bei 98,8% (Vormonat 99,0%) und damit 22 Basispunkte unter dem Vormonat. Der Leerstand wird in dem Wohnobjekt Düsseldorf, Am Wildpark durch den sanierungsbedingten Leerstand von 8 Wohneinheiten, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im 4. Quartal 2017 wieder vermietungsbereit sind, hervorgerufen. Zusätzlich belasten die natürliche Fluktuation im Bereich der Wohnflächen und ein Leerstandsanstieg im Objekt Pergamon Palais die Vermietungsquote negativ, weitere Vermietungsherausforderungen sind für die kommenden Monate nicht absehbar. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios liegt bei ca. 6,9 Jahren.

Die Brutto-Liquidität des UniInstitutional German Real Estate beträgt zum 30.11.2017 rund 39,2 Mio. EUR (8,1%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 24,2 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 15,0 Mio. EUR (3,1%) für liquiditätswirksame Verpflichtungen.

Aktuell hält der UniInstitutional 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 26.11.2017 die Bewertung der Bestandsobjekte Düsseldorf, Am Wildpark (+0,1 Mio. EUR), Rodgau, "Agotrans" (+0,05 Mio. EUR), Berlin, "Pergamon Palais" (-0,05 Mio. EUR), Frankfurt/Main, Karlstraße 4-6 (-0,05 Mio. EUR), Hamburg, "Fleethaus am Herrengraben" (-0,05 Mio. EUR) und Osnabrück, "Peek & Cloppenburg" (wertstabil) durch zwei unabhängige Bewerter statt.

Der Anteilspreis (net asset value) des UniInstitutional German Real Estate beträgt 51,12 EUR.

Der Fonds weist aktuell eine 12-Monatsperformance von 3,1 % aus.

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.