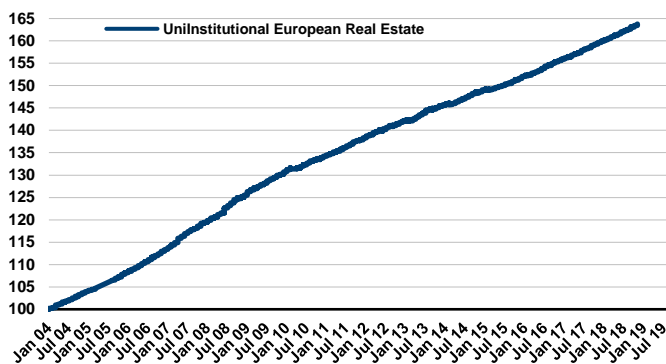


Fondsprofil

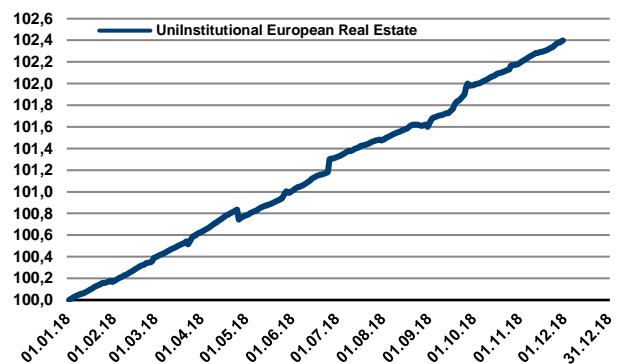
- Anlageuniversum:** Internationale (überwiegend im EWR), gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren. Weitgehende Währungssicherung.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen 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



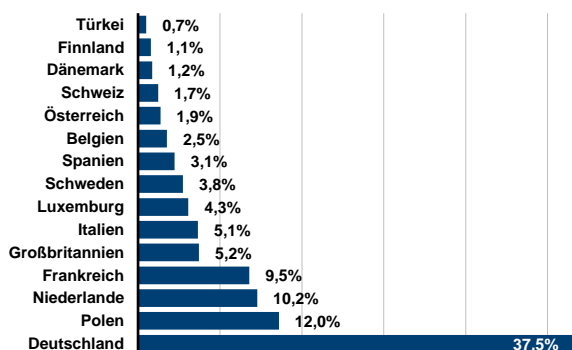
Wertentwicklungsdaten

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|-----------|--------|-------|-------|
| Seit Auflegung am 02.01.2004: | 63,77% | 1 Jahr: | 2,58% | 2017: | 2,59% |
| Seit Auflegung p.a.: | 3,36% | 3 Jahre: | 8,04% | 2016: | 2,54% |
| Im laufenden Kalenderjahr: | 2,42% | 5 Jahre: | 12,67% | 2015: | 1,99% |
| Im Monat November 2018: | 0,21% | 10 Jahre: | 30,99% | | |

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

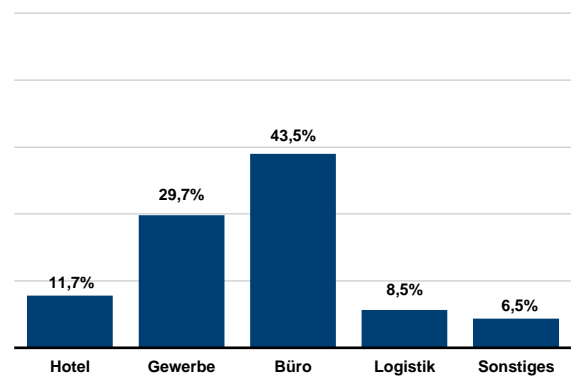
Fondsstruktur

Regionenallokation*



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

Nutzungsarten**



**Nutzungsarten nach Jahres-Nettosolmietertrag

Übersicht der fünf größten Objekte*

| Stadt | Lage des Grundstücks | Art der Nutzung | Nutzfläche | Ankauf | SV-Wert |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------|------------|
| Gdynia | "Riviera" | Einzelhandel | 70.537 m ² | 09.2015 | 286 Mio. € |
| Paris | "EuroAlsace" | Büro | 15.592 m ² | 03.2018 | 180 Mio. € |
| Saarbrücken | "Europa-Galerie" | Einzelhandel | 29.065 m ² | 07.2012 | 175 Mio. € |
| Frankfurt/Main | "MainTor Porta" | Büro | 22.645 m ² | 12.2014 | 168 Mio. € |
| Rotterdam | "FIRST Rotterdam" | Büro | 40.226 m ² | 05.2016 | 136 Mio. € |

Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte*

| Stadt | Lage des Grundstücks | Art der Nutzung | Nutzfläche | Ankauf | SV-Wert |
|---------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------|------------|
| Breslau | "Radisson Blu" | Hotel | 14.641 m ² | 08.2015 | 21 Mio. € |
| Gdynia | "Riviera" | Einzelhandel | 70.537 m ² | 09.2015 | 286 Mio. € |
| Manchester | "XYZ Building" | Büro | 14.571 m ² | 03.2016 | 88 Mio. € |
| Rotterdam | "FIRST Rotterdam" | Büro | 40.226 m ² | 05.2016 | 136 Mio. € |
| Solna | "U7" | Büro | 17.502 m ² | 02.2017 | 117 Mio. € |
| Kamp-Lintfort | "Chal-Tec" | Logistik | 87.498 m ² | 12.2017 | 35 Mio. € |
| Berlin | "Rathaus Mitte" | Büro | 19.951 m ² | 01.2018 | 84 Mio. € |
| Madrid | "Fuencarral 16" | Einzelhandel | 1.317 m ² | 01.2018 | 28 Mio. € |
| Paris | "EuroAlsace" | Büro | 15.592 m ² | 03.2018 | 180 Mio. € |
| Kopenhagen | "F5" | Einzelhandel | 2.837 m ² | 11.2018 | 37 Mio. € |

* übergegangene und fertiggestellte Objekte nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert)

Aktuelle Fondsdaten

| | | | |
|---------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|----------------|
| Wirtschaftlicher Vermietungsstand: | 98,0% | Fondsvermögen: | 3.170,3 Mio. € |
| Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*: | 10,4% | Anteilspreis (net asset value): | 50,22 € |
| Finanzierungsquote: | 9,3% | Nettoertrag pro Anteil per November 2018: | 0,24 € |
| Anzahl Immobilien: | 53 | kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ: | 0,15 € |
| Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag): | 11,6% | Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**: | 5,81 Jahre |

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

** gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| WKN: | 980 554 | Vertrieb: | Nur an institutionelle Anleger |
| ISIN: | DE 0009805549 | Verwaltungsvergütung: | 0,55% p.a. |
| Geschäftsjahr: | 01.10. bis 30.09. | Pauschalvergütung: | 0,125% p.a.** |
| Auflegung: | 02.01.2004 | Ausgabeaufschlag: | keiner |
| Ertragsverwendung: | Grundsätzlich ausschüttend Mitte Dezember | Rücknahmeabschlag: | keiner |
| Letzte Ausschüttung: | Dezember 2017 mit 1,20 €* Rating 2018 (Scope Group): | | a+ |

* davon steuerfrei 0,34 EUR im Betriebsvermögen

** zzgl. gesetzl. MwSt.

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

Marktumfeld / Vermietungsmarkt (3. Quartal 2018)

Europäische Immobilienmärkte

Die europäischen Büromärkte von London, Paris, Amsterdam, Warschau und Stockholm verzeichneten im Jahresvergleich deutliche Leerstandsrückgänge. Am Ende des dritten Quartals 2018 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote 6,3 %, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 170 Basispunkte entsprach. Speziell in Amsterdam, aber auch in Warschau gingen die Leerstandsquoten deutlich zurück. In Amsterdam führten auch weiterhin Konversionsprojekte zu einer Verknappung des Büroflächenangebots, während Warschau von einer spürbaren Verbesserung der Nachfrage profitierte. Auch in London, Paris und Stockholm gingen die Leerstandsquoten zwischen 30 und 140 Basispunkte zurück.

Deutsche Immobilienmärkte

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.

Anlagepolitik

Der Uninstitutional European 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 besteht aus rein europäischen Immobilien. Neuinvestments außerhalb Europas werden nicht mehr getätigt.

Bericht des Fondsmanagers

Im abgelaufenen Monat hat der Fonds ein neues Objekt in Kopenhagen, Dänemark erworben. Am 08.11.2018 erfolgte der wirtschaftlich übergegangenen des gemischt genutzten Objektes "F5" in der Kopenhagener Innenstadt (weiter Informationen hierzu finden Sie auf der nachfolgenden Seite).

Die Vermietungsquote zeigt im Vergleich zum Vormonat keine Veränderung und liegt demnach im November 2018 weiterhin bei 98,0 Prozent.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional European Real Estate beträgt zum 30. November 2018 insgesamt 488 Mio. Euro (rund 15 Prozent). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 159 Mio. Euro (5 Prozent) verbleibt im Fonds eine Liquidität von 329 Mio. Euro (rund 10 Prozent).

Die Liquiditätsanlage, die überwiegend im UIN-Fonds Nr. 577 investiert ist, zeigt auf 12-Monats-Sicht eine Performance in Höhe von +0,04 Prozent.

Im Rahmen der turnusmäßigen investmentrechtlichen Bewertung des Kalenderjahres 2018 wurden am 26. November 2018 insgesamt 19 Wirtschaftseinheiten des Uninstitutional European Real Estate durch unabhängige Sachverständige bewertet. Im Ergebnis wurden gutachterlich bei vier Objekten geringere und bei neun Objekten höhere Sachverständigenwerte festgestellt. Bei sechs Objekten wurde Wertstabilität konstatiert. Bezogen auf das gesamte Fondsvermögen (NAV) von rund 3,2 Mrd. Euro hat das reine Bewertungsergebnis einen Einfluss von 4 Cent auf den Anteilscheinpreis (beider Anteilscheinklassen) bzw. 0,08 Prozent auf die 12-Monats-Performance (nach BVI-Methode).

Die Einjahresperformance des Uninstitutional European Real Estate liegt zum 30. November 2018 bei 2,6 Prozent nach Berechnungsverfahren des BVI.

Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting 30.11.2018

Ankauf

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Objekt: | Kopenhagen, "F5" Frederiksborggade 5 |
| Stadt: | Kopenhagen |
| Land: | Dänemark |
| Nutzungsart: | Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Wohnen |
| Mietfläche: | 2.837 m ² |
| Vermietungsstand: | 100% |
| Baujahr: | 1790/2018 |
| Erwerbsjahr: | 2018 |
| Anteil (Fonds): | 100,0% |
| Kaufpreis: | 37 Mio. EUR |



Standort:

Mit dem Ankaufsobjekt konnte für den Uninstitutional European Real Estate der Markteintritt in Dänemark vollzogen werden; einem wirtschaftlich starken Standort innerhalb Europas. Kopenhagen zeigt in diesem Ländermarkt eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung. Das langfristig vermietete Multi-Tenant Objekt befindet sich in zentraler und sehr gut angebundener Lage in der Kopenhagener Innenstadt. Der Mix aus Gastronomie-, Büro- und Wohnflächen wird für den Mikrostandort, für den eine stabile Entwicklung prognostiziert wird, als nachhaltig erachtet. Aufgrund dessen kann von einer guten (Nach-)Vermietung auch in Zukunft ausgegangen werden, wodurch ein stabiler Cash-Flow zu erwarten ist.

Gebäude:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ursprünglich 1790 errichtetes Geschäftshaus mit rund 2.837 m² Mietfläche, welches in den vergangenen eineinhalb Jahren auf Rechnung eines geschlossenen Fonds durch den Asset Manager Aberdeen Standard restrukturiert und modernisiert wurde. Das Objekt umfasst Einzelhandels- und Gastronomie-flächen von ca. 1.102 m² im EG und 1. OG, ca. 965 m² Bürofläche vom 1. bis 3. OG und sechs Wohneinheiten mit Flächen zwischen 98 m² und 177 m² im 3. und 4. OG.

Vermietungssituation:

Das gemischt-genutzte Objekt mit diversifizierter Nutzungsstruktur (ca. 74% Retail/F&B, 14% Büro, 12% Wohnen nach Ertrag), hat einen Vermietungsstand von 100%.

Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Rahmen eines indirekter Asset Deals erworben.

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, Weißfrauenstraße 7 in 60311 Frankfurt am Main, Tel. Nr. 069-2567-0, erhalten. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds von Union Investment.