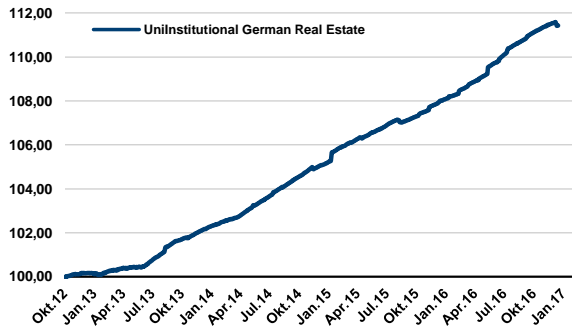


### Fondsprofil

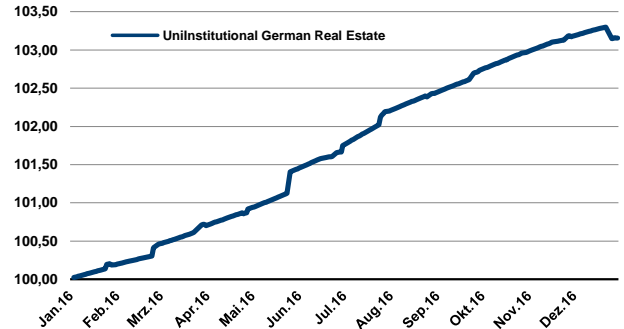
- Anlageuniversum:** Nationale, gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen Nutzungsarten, Branchen, Mietern, Regionen und Größen. Fokus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

### Indexierte Wertentwicklung

#### Seit Auflegung



#### Im laufenden Kalenderjahr



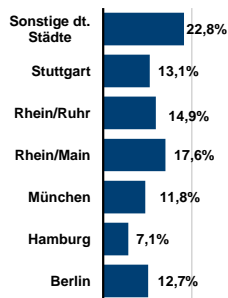
### Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 17.10.2012:	11,43%			
Seit Auflegung p.a.:	2,61%	1 Jahr:	3,18%	
Im laufenden Kalenderjahr:	3,18%	3 Jahre:	9,06%	3 Jahre p.a.:
Im Monat Dezember 2016:	-0,02%	5 Jahre:	-	5 Jahre p.a.:
				2,93%
				-

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

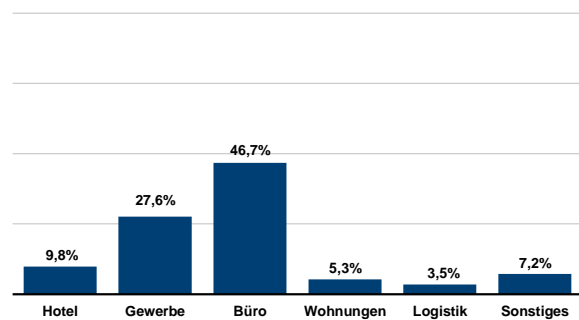
### Fondsstruktur

#### 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	16.744 m <sup>2</sup>	03.2015	56,4 Mio. €
München	angelo Munich Westpark	Hotel	13.417 m <sup>2</sup>	10.2013	51,0 Mio. €
Frankfurt a. M.	Karlstraße 4-6	Büro	16.131 m <sup>2</sup>	06.2013	45,3 Mio. €
Essen	Kettwiger Straße 2-10	Einzelhandel	6.911 m <sup>2</sup>	04.2014	38,7 Mio. €
Bremen	WQ1 und Haus am Fluss	Büro	11.472 m <sup>2</sup>	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	16.744 m <sup>2</sup>	03.2015	56,4 Mio. €
Berlin	Pergamon Palais	Büro	6.232 m <sup>2</sup>	03.2015	27,6 Mio. €
Düsseldorf	Am Wildpark 37-51	Wohnen	8.380 m <sup>2</sup>	09.2015	25,4 Mio. €
Osnabrück	Peek & Cloppenburg	Einzelhandel	8.968 m <sup>2</sup>	09.2015	26,6 Mio. €
Rodgau	Agotrans Logistik	Logistik	14.871 m <sup>2</sup>	03.2016	11,3 Mio. €
Hamburg	Fleethaus am Herrengraben	Büro	6.520 m <sup>2</sup>	06.2016	30,7 Mio. €
Bremen	WQ1 und Haus am Fluss	Büro	11.472 m <sup>2</sup>	10.2016	31,3 Mio. €
Hannover	Hägenstraße	Logistik	28.441 m <sup>2</sup>	12.2016	13,3 Mio. €

\* übergegangene und fertiggestellte Objekte nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert)

### Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	99,7%	Fondsvermögen:	484,21 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	4,4%	Anteilspreis (net asset value)	51,16 €
Finanzierungsquote:	0,0%	Nettoertrag pro Anteil per Dezember 2016:	0,15 €
Anzahl Immobilien:	14	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,37 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	28,5%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse**	7,7 Jahre

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

\*\* gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

### Risikokennzahlen

#### Aufsichtsrechtliche Kennzahlen (ex post)

VaR 95% Konfidenzniveau/ 10 Tage:	0,129%
VaR 99% Konfidenzniveau/ 10 Tage:	0,182%
VaR 99% Konfidenzniveau/ 20 Tage:	0,258%
VaR 95% Konfidenzniveau/ 250 Tage:	0,645%

#### Risiko-Report (BaFin-Stresstests)

##### hypothetische Szenarien

BaFin +130 bp:	0,00%
BaFin -190 bp:	0,00%

##### Basel II Szenarien

BaFin +200 bp:	0,00%
BaFin -200 bp:	0,00%

### 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 2016 i.H.v. 1,50 € je Anteil  
 Rating 2016 (Scope Group): aa-

\* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

### Investmentmärkte Deutschland (3. Quartal 2016)

#### Büromärkte Deutschland

In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 wurde auf den größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München die gute Vermietungsleistung des Vorjahreszeitraums fast überall noch einmal übertroffen. Vor allem aufgrund der sehr positiven Entwicklung in Berlin, Frankfurt und Hamburg lag der Flächenumsatz der deutschen Bürometropolen im Durchschnitt rund 8 % über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Die Leerstandsquote über die fünf Standorte ist im Jahresvergleich entsprechend von 7,6 % auf 6,7 % gefallen.

#### Hotelmärkte Deutschland

Die Konsumbereitschaft der Verbraucher ist vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin hoch. Steigende Einzelhandelsumsätze sowie die Expansionspläne der Einzelhändler werden darüber hinaus dafür sorgen, dass sich das Mietpreiswachstum fortsetzen wird. Da das jetzt erreichte Preisniveau bereits sehr hoch ist, erscheint ein weiteres deutliches Absinken der Renditen bei Einzelhandelsimmobilien aber relativ unwahrscheinlich.

#### Einzelhandelsmärkte Deutschland

Die gute Konjunktur und eine weiterhin hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hatten eine deutlich positive Auswirkung auf den deutschen Markt für Einzelhandelsflächen. Die Mieten sind in den zurückliegenden 12 Monaten im Durchschnitt der dargestellten Standorte um 3,7 % gestiegen. Mietpreiswachstum war dabei allerdings nur in Berlin und Hamburg zu beobachten, wo die Mieten im Jahresvergleich um 16,7 % bzw. 1,8 % anstiegen. In Düsseldorf, Frankfurt und München zeigten sich die Mietpreise stabil.

#### 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

Aktuell werden Ankäufe in allen Nutzungssegmenten in Deutschland geprüft. Strategisch treibt das Fondsmanagement die Diversifikation des Uninstitutional 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 nachhaltig.

Die Vermietungsquote des Fonds liegt aktuell bei 99,7% (Vormonat 99,2%) und kommt einer Vollvermietungssituation gleich. Der Leerstand wird hervorgerufen durch natürliche Fluktuation im Bereich der Wohnflächen und kleinen gewerblich genutzten Flächen. Vermietungsherausforderungen sind für die kommenden Monate nicht absehbar. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertragsportfolios liegt bei ca. 7,7 Jahren.

Die Brutto-Liquidität des Uninstitutional German Real Estate beträgt zum 31.12.2016 rund 45,6 Mio. EUR (9,4%). Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 24,2 Mio. EUR (5%) verbleibt im Fonds eine Liquidität von rund 21,4 Mio. EUR (4,4%) für weitere Ankäufe.

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 26.12.2016 die Bewertung der Bestandsobjekte Darmstadt, "Space20" (+0,05 Mio. EUR), Essen, Kettwiger Straße 2-10 (-0,05 Mio. EUR), Nürnberg, "FMZ Meisterareal" (-0,10 Mio. EUR), Berlin, Charlottenstraße 14+15 (+0,70 Mio. EUR), sowie Bremen, "WQ1\_Haus am Fluss" (-0,13 Mio. EUR) durch zwei unabhängige Bewerter statt. Für nachhaltige Verbesserungsmaßnahmen wurde eine Rückstellung in der Höhe von 1,2 Mio. EUR für werterhöhende Maßnahmen gebildet. Durch einen saldierten Effekt aus der Bewertung und der Bildung der Rückstellungen kam es zu einem einmaligen negativen Preiseffekt von 8 Cent je Anteilschein zumgegenüber dem Vortageswert.

Der Anteilspreis (net asset value) des Uninstitutional German Real Estate beträgt 51,16 EUR.

Der Fonds weist aktuell eine 12-Monatsperformance von 3,2% aus.

# Uninstitutional German Real Estate

## Monatsreporting 31.12.2016

### Ankauf

<b>Objekt:</b>	Hägenstraße
<b>Stadt:</b>	Hannover
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>Nutzungsart:</b>	Logistik
<b>Mietfläche:</b>	28.441 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsstand:</b>	100%
<b>Baujahr:</b>	2015 - Bestand und Büro saniert 2017 - Neubau 2. Halle
<b>Gesamtinvestition:</b>	23,2 Mio. EUR
<b>Rendite*:</b>	6,84%



#### Standort:

Der Standort befindet sich in der Logistikregion Hannover, die eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung über das Autobahnkreuz A2 und A7 aufweist. Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Hannover-Anderten, in der Nähe des Union Investment Objektes „Reifen-Direkt“ des Uninstitutional European Real Estate und des DHL-Paketzentrums. Die Anbindung und die Infrastruktur des Mikrostandorts zur A7 kann ebenfalls als sehr gut bezeichnet werden. Die Nachfrage nach höherwertigen Logistikflächen ist hoch und übersteigt das Angebot in dieser Lage. Ein Überangebot an neuen und modernen Flächen ist nicht zu beobachten.

#### Gebäude:

Das Ankaufsobjekt bzw. -projekt umfasst zum einen die Bestandshalle zur Kommissionierung und zum Umschlag von Lebensmitteln im E-Commerce. Hierzu hat der Mieter eine vollautomatisierte Lager- und Logistikanlage im Objekt installiert. Auf der derzeit ungenutzten Grundstücksfläche wird eine weitere Logistikhalle zur Zeit entwickelt, die Fertigstellung soll im 2. Quartal 2017 erfolgen. Für die Projektentwicklung ist eine Zertifizierung in DGNB Gold angestrebt. Das freistehende Bürogebäude ergänzt die Logistikknutzung beider Hallen im Rahmen der kaufmännischen Bewirtschaftung der Mieter.

#### Vermietungssituation:

Die Gebäude sind langfristig an bonitätsstarke Mieter aus dem E-Commerce Bereichen Lebensmittel und Reifen vermietet.

#### Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Wege eines Asset Deals von Seguti GmbH erworben.

\* Brutto-Anfangsrendite: (Brutto-Mieterträge im 1. Jahr bezogen auf den Kaufpreis)

## 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.