

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

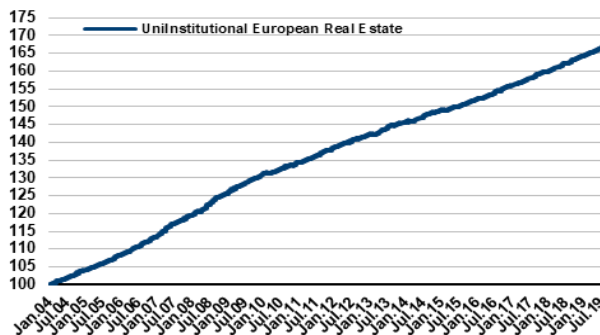


### Fondsprofil

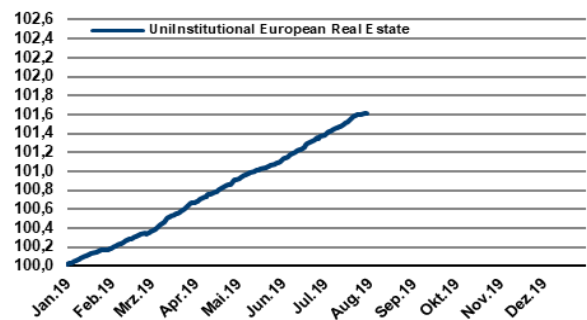
- Anlageuniversum:** Internationale (überwiegend im EWR), gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf mittelgroße Liegenschaften in Ballungszentren und deutlicher Beimischung von Mittelzentren. Weitgehende Währungsicherung.
- Anlagegrundsatz:** Breite Streuung der Immobilien nach gewerblichen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



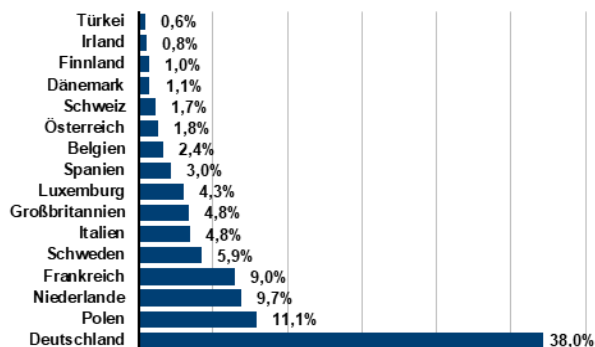
### Wertentwicklungsdaten

Seit Auflegung am 02.01.2004:	66,76%	1 Jahr:	2,75%	2018:	2,63%
Seit Auflegung p.a.:	3,34%	3 Jahre:	8,02%	2017:	2,59%
Im laufenden Kalenderjahr:	1,61%	5 Jahre:	13,13%	2016:	2,54%
Im Monat Juli 2019:	0,24%	10 Jahre:	29,54%		

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

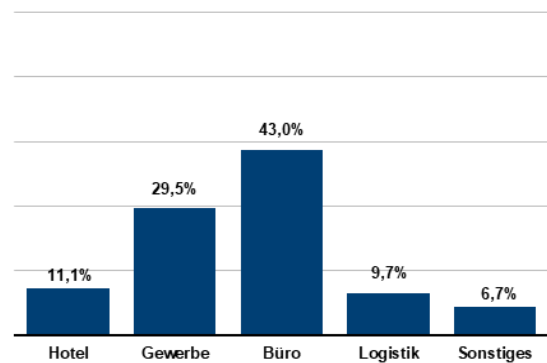
### Fondsstruktur

#### Regionenallokation\*



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

#### Nutzungsarten\*\*



\*\* Nutzungsarten nach Jahres-Nettosollmietertrag

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

### Übersicht der fünf größten Objekte\*

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Gdynia	"Riviera"	Einzelhandel	70.980 m <sup>2</sup>	09.2015	280 Mio. €
Paris	"EuroAlsace"	Büro	15.592 m <sup>2</sup>	03.2018	181 Mio. €
Frankfurt am Main	"MainTor Porta"	Büro	22.645 m <sup>2</sup>	12.2014	173 Mio. €
Saarbrücken	"Europa-Galerie"	Einzelhandel	28.754 m <sup>2</sup>	07.2012	168 Mio. €
Rotterdam	"FIRST"	Büro	40.226 m <sup>2</sup>	05.2016	133 Mio. €

### Übersicht der zuletzt erworbenen Objekte\*

Stadt	Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Nutzfläche	Ankauf	SV-Wert
Eschweiler	"HAMMER"	Logistik	105.919 m <sup>2</sup>	07.2019	72 Mio. €
Stockholm	"Smultronet 6"	Büro	11.482 m <sup>2</sup>	07.2019	80 Mio. €
Dublin	"Ballast House"	Büro	2.685 m <sup>2</sup>	06.2019	27 Mio. €
Kopenhagen	"F5"	Einzelhandel	2.837 m <sup>2</sup>	11.2018	35 Mio. €
Paris	"EuroAlsace"	Büro	15.592 m <sup>2</sup>	03.2018	181 Mio. €
Madrid	"Fuencarral 16"	Einzelhandel	1.317 m <sup>2</sup>	01.2018	29 Mio. €
Berlin	"Rathaus Mitte"	Büro	19.951 m <sup>2</sup>	01.2018	85 Mio. €
Kamp-Lintfort	"Chal-Tec"	Logistik	89.366 m <sup>2</sup>	12.2017	36 Mio. €
Solna	"U7"	Büro	17.698 m <sup>2</sup>	02.2017	112 Mio. €
Rotterdam	"FIRST"	Büro	40.226 m <sup>2</sup>	05.2016	133 Mio. €

\* übergegangene und fertiggestellte Objekte nach Verkehrswerten (Sachverständigenwert)

### Aktuelle Fondsdaten

Wirtschaftlicher Vermietungsstand:	97,3%	Fondsvermögen:	3.242,13 Mio. €
Bruttoliquidität abzgl. Mindestliquidität*:	10,2%	Anteilspreis (net asset value):	49,97 €
Finanzierungsquote**:	7,3%	Nettoertrag pro Anteil per Juli 2019:	0,10 €
Anzahl Immobilien:	56	kum. ordentlicher Nettoertrag im GJ:	1,10 €
Anteil Top 3 Mieter (nach Ertrag)	11,0%	Ø Restlaufzeit der Mietverhältnisse***	5,54 Jahre

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

\*\* Stand 30.06.2019

\*\*\* gewichtet, berechnet bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt

### Uninstitutional European Real Estate auf einen Blick

WKN:	980 554	Vertrieb:	Nur an institutionelle Anleger
ISIN:	DE0009805549	Verwaltungsvergütung:	0,55% p.a.
Geschäftsjahr:	1. Oktober bis 30. September	Pauschalvergütung:	0,125% p.a.**
Auflegung:	02.01.2004	Ausgabeaufschlag:	keiner
Ertragsverwendung:	Grundsätzlich ausschüttend Mitte Dezember	Rücknahmeabschlag:	keiner
Letzte Ausschüttung:	Dezember 2018 i.H.v. 1,15 €* Rating 2019 (Scope Group):		a+

\* davon steuerfrei 0,97 EUR im Betriebsvermögen

\*\* zzgl. gesetzl. MwSt.

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

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

### Marktumfeld/ Vermietungsmarkt (2. Quartal 2019)

#### Europäische Immobilienmärkte

Mit Ausnahme von London verzeichneten alle europäischen Büromärkte (Paris, Amsterdam, Warschau und Stockholm) im Jahresvergleich Rückgänge bei der Leerstandsrate. Am Ende des zweiten Quartals 2019 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote über die Standorte 5,7 %, was im Vergleich zum Vorjahresquartal einem Rückgang um 90 Basispunkte entsprach. Insbesondere in Warschau sorgte eine spürbare Verbesserung der Nachfrage für einen deutlichen Leerstandsrückgang um 310 Basispunkte. Auch in Paris, Amsterdam und Stockholm gingen die Leerstandsquoten zwischen 20 und 110 Basispunkte zurück. Lediglich London verzeichnete vor dem Hintergrund gestiegener Baufertigstellungen einen leichten Anstieg der Leerstandsrate.

#### Deutsche Immobilienmärkte

Der Flächenumsatz über die fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) hat sich im ersten Halbjahr 2019 trotz der nach wie vor limitierten Flächenverfügbarkeit positiv entwickelt. Nur in München sank die Vermietungsleistung, während sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg zum Teil spürbar anstieg. Die durchschnittliche Leerstandsquote der hier dargestellten Bürostandorte ist dementsprechend von 5,2 % auf 4,0 % gefallen, was der niedrigste Wert dieser Kennzahl seit Mitte 2002 ist.

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

### 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

Die Vermietungsquote zeigt im Vergleich zum Vormonat eine leicht positive Veränderung um +6 Basispunkte und liegt demnach im Juli 2019 weiterhin bei 97,3 Prozent. Hierfür ist vor allem der wirtschaftliche Übergang der beiden Ankaufobjekte in Stockholm und Eschweiler verantwortlich. Darüber hinaus wird sich voraussichtlich eine weitere Erhöhung der Vermietungsquote abzeichnen, da im Objekt Rotterdam, "FIRST" bereits ein Mietvertrag (Beginn: Oktober 2019) von über 6.000 m<sup>2</sup> (von 10.000 m<sup>2</sup> Leerstand) unterzeichnet wurde.

Die Brutto-Liquidität des UnInstitutional European Real Estate beträgt zum 31. Juli 2019 insgesamt 518 Mio. Euro (rund 15 Prozent) und berücksichtigt damit die Zeichnung neuer Anteile i.H.v. 100 Mio. Euro per 5. Juli 2019. Abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von rund 171 Mio. Euro (5 Prozent) verbleibt im Fonds eine Liquidität von 347 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 0,65 Prozent.

Im Rahmen der turnusmäßigen investimentrechtlichen Bewertung des Kalenderjahres 2019 wurden am 26. Juli 2019 insgesamt 17 Wirtschaftseinheiten des UnInstitutional European Real Estate durch unabhängige Sachverständige bewertet. Im Ergebnis wurden gutachterlich bei sieben Objekten geringere und bei sieben Objekten höhere Sachverständigenwerte festgestellt. Bei drei Objekten wurde Wertstabilität konstatiert. Bezogen auf das gesamte Fondsvermögen (NAV) von rund 3,4 Mrd. Euro hat das reine Bewertungsergebnis einen Einfluss von 11 Cent auf den Anteilscheinpreis (beider Anteilscheinklassen) bzw. 0,21 Prozent auf die 12-Monats-Performance (nach BVI-Methode).

Die Einjahresperformance des UnInstitutional European Real Estate liegt zum 31. Juli 2019 bei 2,8 Prozent nach Berechnungsverfahren des BVI.

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

### Ankauf

<b>Objekt:</b>	Stockholm, "Smultronet 6" Fleminggatan 39-43 Celsiusgatan 10
<b>Stadt:</b>	Stockholm
<b>Land:</b>	Schweden
<b>Nutzungsart:</b>	Büro
<b>Mietfläche:</b>	11.482 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsstand:</b>	100%
<b>Baujahr / Umbaujahr:</b>	1939 / 2013
<b>Erwerbsjahr:</b>	2019
<b>Anteil (Fonds):</b>	100,0%
<b>Kaufpreis:</b>	80 Mio. EUR



#### Standort:

Das Bürogebäude befindet sich im Osten von Kungsholmen, angrenzend an den CBD zwischen der Metrostation Fridhemsplan und dem Stockholmer Hauptbahnhof. Kungsholmen ist ein lebendiger, stark frequentierter Stadtteil mit kleinstrukturiertem Einzelhandel, Restaurants, Cafés und City-Supermärkten. Das Umfeld bietet eine gute Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und dem Arlanda Flughafenexpress (1,2 Kilometer entfernt bzw. ca. 10 Minuten zu Fuß). Die Metrostationen Fridhemsplan und Rådhuset sind ca. 750 m bzw. ca. 900 m entfernt. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung.

#### Gebäude:

Das Objekt "Smultronet 6" wurde 1939 vom schwedischen Architekten Sven Wallander entworfen und in 2013 umfassend nach schwedischem Standard modernisiert. Das Gebäude verfügt über 11.482 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

#### Vermietungssituation:

Hauptmieter ist die schwedische Wohnungsbaugenossenschaft HSB, die seit Baufertigstellung in 1939 im Gebäude sitzt. In 2013 hat HSB das Gebäude über ein Sale-and-Lease-Back verkauft und einen 10-Jahresmietvertrag unterschrieben. Aktuell hat HSB 85% der Mietflächen im Gebäude angemietet. Die restlichen kleinteiligen Flächen, mit jeweils circa 317 m<sup>2</sup>, sind an die Büromieter Amblin AB, Time People Group AB und Fareoffice Car Rental Solutions AB vermietet.

#### Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Rahmen eines Share Deals zu 100% erworben.

# Uninstitutional European Real Estate

## Monatsreporting 31.07.2019

### Ankauf

<b>Objekt:</b>	Eschweiler, "HAMMER" Am Grachtweg
<b>Stadt:</b>	Eschweiler
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>Nutzungsart:</b>	Logistik
<b>Mietfläche:</b>	105.919 m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsstand:</b>	100%
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Erwerbsjahr:</b>	2019
<b>Anteil (Fonds):</b>	100,0%
<b>Kaufpreis:</b>	72 Mio. EUR



#### Standort:

Das Rheinland ist eine der bedeutendsten Logistikregionen Europas. Es ist sowohl Verteilerzentrum über die ZARA-Häfen (Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam), als auch selbst ein großer Absatzmarkt. Das Logistikzentrum befindet sich östlich von Aachen im Kreis Eschweiler. Eschweiler ist eine Gemeinde im westlichen Rheinland und liegt damit in unmittelbarer Nähe des Dreiländerecks Deutschland-Niederlande-Belgien. Aufgrund der zentralen Lage und Autobahnanbindung bildet diese Logistikregion einen relevanten Verkehrsknotenpunkt.

#### Gebäude:

Die Logistikimmobilie wurde auf einem ca. 190.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Eschweiler Ende 2018 fertiggestellt. Das Objekt verfügt über die gängigen Standards einer Logistikimmobilie. Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt neun Hallenabschnitten. Die Halle ist Multi-Tenant-fähig und damit entsprechend drittverwendungsfähig konzipiert.

#### Vermietungssituation:

Das Objekt ist zu 100% an das Logistikunternehmen HAMMER GmbH & Co. KG vermietet. Die bonitätsstarke Spedition hat rund 460 Beschäftigte und weitere 140 Angestellte in verschiedenen Unternehmen der Hammer-Gruppe. Am Standort Eschweiler arbeiten seit Anfang des Jahres 2019 ca. 350 Mitarbeiter.

#### Transaktionsstruktur:

Das Objekt wurde im Rahmen eines Asset Deals zu 100% erworben.

# Uninstitutional European Real Estate

Monatsreporting

31.07.2019

## 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.