

September 2018

InFocus

Aberdeen European Balanced Property Fund

Wesentliche Merkmale

Immobilien hoher Qualität in Europa

Potenzial für attraktive Ertragsrenditen

Green-Star-Rating

Globale Perspektiven, lokale Expertise



Gert-Jan Kapiteyn
Fondsmanager

Der Aberdeen European Balanced Property Fund ist ein offener Core-Fonds für institutionelle Anleger, die in Handels-, Büro- und Industrie-/Logistikimmobilien der Eurozone investieren möchten. Im Zentrum stehen risikoarme Bestandsimmobilien, die Potenzial für Ertragszuwächse haben.

Der Fonds investiert in Immobilien, von denen wir überzeugt sind, dass sie unser langfristiges Renditeziel erreichen. Übermäßige Risiken werden gemieden. Angestrebt werden eine langfristige absolute jährliche Bardividendenrendite von 4,5 Prozent und eine jährliche Gesamtrendite von 6,5 Prozent. Vergleichsmaßstab ist der MSCI/IPD Pan-European Property Funds Index (PEPFI).

In diesem InFocus beantwortet Fondsmanager Gert-Jan Kapiteyn einige zentrale Fragen zum Fonds: Welche Überlegungen liegen ihm zugrunde, welche Vorteile bietet er und wo wird investiert?

Frage: Warum sollte man in europäischen Immobilien anlegen?

Antwort: Die Vielfalt der europäischen Märkte führt zu einer großen Bandbreite von Renditen, nicht zuletzt aufgrund ihrer erheblichen sozialen, wirtschaftlichen, politischen, regulatorischen, rechtlichen und finanziellen Unterschiede. In der Region findet man eine breite Palette von Anlagemöglichkeiten und bedeutende Entwicklungspotenziale. Man muss nur in der Lage sein, die richtigen Werte zum richtigen Zeitpunkt zu wählen. Wir sind davon

überzeugt, dass sich mit Geschick bei der Auswahl der Objekte und einem aktiven Management, das Mehrwert schaffen kann, auch in schwachen Volkswirtschaften und schwierigen Märkten starke Ergebnisse erzielen lassen.

Frage: Welche Vorteile haben Anlagen in diesen Fonds?

Antwort: Dieser gut diversifizierte Fonds legt sektor- und länderübergreifend an und wählt seine Objekte auf Bottom-up-Basis aus. Seine Leerstandsquote liegt bei niedrigen 2,8 Prozent¹ und die gewichtete Restmietlaufzeit (WAULT) beträgt im Schnitt 9,8 Jahre¹.

Verwaltet wird der Fonds in Europa von einem erfahrenen Fondsmanagementteam, dem ein umfassenderes Team von weltweit über 2700 Immobilienexperten zur Seite steht. Unser Team hat ein stabiles Netzwerk in der Region und dadurch auch einen Einblick in die konkreten Marktbedingungen vor Ort. Unser Ansatz ist global, er wird aber lokal umgesetzt.

Frage: Wo sehen Sie Chancen auf dem europäischen Markt?

Antwort: In Bezug auf Länder oder Sektoren halten wir uns von Verallgemeinerungen fern, da jedes Objekt anders ist. Aufgrund der hohen Bedeutung der Objektauswahl und der Streuung der landesüblichen Objektrenditen analysieren wir jedes Objekt für sich.

Was die Sektoren anbelangt, so sind Logistikobjekte hoher Qualität und Industrieflächen mit mehreren Mietern in Ballungszentren, in denen das Angebot begrenzt ist, unverändert attraktiv. Großes Interesse haben wir auch an Supermärkten mit langfristigen Ertragsaussichten und an gut positionierten marktbeherrschenden Einkaufszentren. Gewerbeparks mit einem Ankermieter im Lebensmittelbereich und Mode bieten mit günstigeren Mieten und effizienter dimensionierten Einheiten Vorteile gegenüber dem Innenstadthandel. Sie können wegen ihrer Erreichbarkeit und ausreichend kostenlosen Parkplätzen auch Abholstationen für den Internethandel umfassen.

¹ Quelle: Aberdeen Standard Investments. Stand: 30. Juni 2018.

² Quelle: Aberdeen Standard Investments. 4,7% pro Jahr in den letzten fünf Jahren gegenüber dem IPD/PEPFI Balanced Funds Index, der 2,9% erreichte. Stand: 31. Dezember 2017.

Frage: Wie setzen Sie ökologische, soziale und gesellschaftliche Aspekte bei Immobilien um?

Antwort: Wir sind der Überzeugung, dass ökologische, soziale und gesellschaftliche Faktoren positive, langfristige Ergebnisse für unsere Kunden haben werden, während sie die Risiken so gering wie möglich halten. Wir integrieren sie daher in unsere Anlageentscheidungsprozesse und Grundsätze der Unternehmensführung. Dies macht es uns möglich, die Wertentwicklung unserer Objekte zu optimieren, einen sozioökonomischen Nutzen zu generieren und die Umweltrisiken zu reduzieren. Unserem Ansatz liegen strategische Prioritäten wie die folgenden zugrunde:

- Mieterzufriedenheit – Gesundheit, Wohlbefinden und Produktivität
- Ressourcenknappheit – Material- und Wassereffizienz
- Klimawandel – emissionsarme Stromerzeugung und Energieeffizienz
- Sozioökonomischer Nutzen – Messung der positiven Auswirkungen unserer Investments

Der Fonds erhielt von der Ratingagentur Global Real Estate Sustainability Benchmark vier von fünf Sternen.

Frage: Welche wesentlichen Risikofaktoren ziehen Sie in Erwägung?

Antwort: Wir steuern die Risiken, auf die Markttrenditen haben wir keinen Einfluss. Hierzu halten wir den Verschuldungsgrad im Fonds gering, sodass die Volatilität so gering wie möglich ist. Außerdem berücksichtigen wir die Abnutzung der Bestandsimmobilien, Dabei kann es sich um die allgemeine Abnutzung, aber auch um Änderungen der Bauvorschriften handeln, wenn sich Gebäude aufgrund neuer Technologien nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck eignen. Moderne und effiziente Gebäude ziehen meist die besten Mieter an, das heißt, die Mieteinnahmen sind sicherer. Zu den anderen Risikofaktoren, die wir überwachen, gehören die Liquidität, der Standort, Mietaufschläge und Mieterückgänge, steuerliche oder aufsichtsrechtliche Änderungen und die Fälligkeitsprofile der Mietverträge.

Wichtige Hinweise

Nur für professionelle Investoren – Nicht für Privatanleger geeignet.

Unter der Marke Aberdeen Standard Investments ist das Anlagegeschäft von Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments zusammengefasst. Vertrieb im Europäischen Wirtschaftsraum:

Zum Datum dieses Dokuments war der Fonds gemäß den jeweils geltenden nationalen Gesetzen und Verordnungen zur Umsetzung der Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (Richtlinie 2011/61/EU) („AIFM-Richtlinie“) in den folgenden Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (jeder ein „Mitgliedsstaat“) für die Vermarktung an professionelle Anleger gemeldet, registriert oder zugelassen: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Spanien, Tschechisch Republik, Ungarn und Vereinigtes Königreich.

In anderen Mitgliedsstaaten ist die Verteilung dieses Dokuments sowie das Angebot und die Platzierung von Anteilen in einem Mitgliedsstaat nur (i) auf die Initiative des Anlegers hin zulässig oder (ii) nur insoweit zulässig, als eine anderweitige Verteilung dieses Dokuments rechtmäßig und ein Angebot und eine Platzierung der Anteile in diesem Mitgliedsstaat rechtmäßig ist.

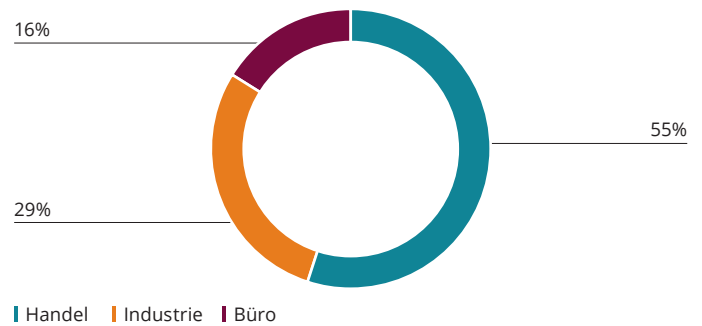
Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf der hierin genannten Anlagen dar. Aberdeen übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Eignung oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Materialien und schließt ausdrücklich jede Haftung für Irrtümer oder Auslassungen in diesen Informationen und Materialien aus. Das Research und die Analysen, die für die Erstellung dieses Dokuments herangezogen wurden, hat Aberdeen zur eigenen Verwendung beschafft und unter Umständen für eigene Zwecke eingesetzt. Die hierbei erzielten Ergebnisse wurden zufallsbedingt hier bereitgestellt und für die Richtigkeit der Informationen wird keine Gewähr übernommen. Einige der Informationen in diesem Dokument können Prognosen oder andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die künftige Ereignisse oder die künftige finanzielle Entwicklung von Ländern, Märkten oder Unternehmen betreffen. Bei diesen Aussagen handelt es sich lediglich um Vorhersagen und die tatsächlichen Ereignisse oder Ergebnisse können erheblich von diesen Vorhersagen abweichen.

Weder Aberdeen noch Mitarbeiter von Aberdeen, seiner verbundenen Unternehmen oder Vertreter haben die Anlageziele, finanzielle Situation oder den speziellen Bedarf des Lesers, einer bestimmten Person oder einer Personengruppe in Betracht gezogen oder in Erfahrung gebracht. Entsprechend wird keinerlei Gewährleistung oder Haftung für Verluste übernommen, die dem Leser, einer bestimmten Person oder Personengruppe direkt oder indirekt infolge der in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Meinungen oder Einschätzungen entstehen. Aberdeen behält sich das Recht vor, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen jederzeit und ohne vorherige Ankündigung zu ändern und zu berichtigen.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Umständen jedes einzelnen Anlegers ab und kann sich in der Zukunft ändern. Vor jeder Anlageentscheidung sollte professionelle Beratung eingeholt werden.

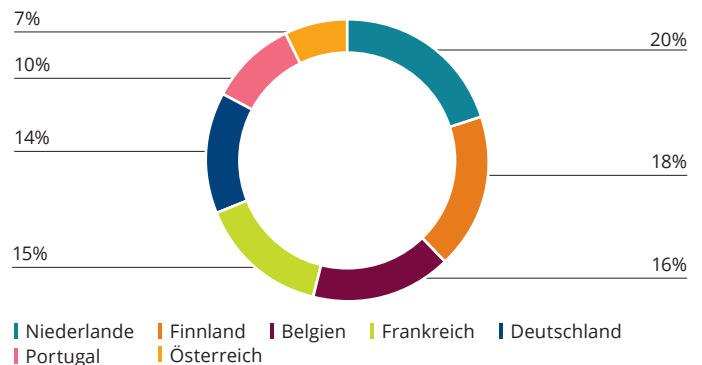
Herausgegeben von Aberdeen Global Services S.A. mit Sitz in Luxemburg. Eingetragener Gesellschaftssitz: 35 Avenue John F. Kennedy, 1855 Luxemburg. Die Gesellschaft wurde von der luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier zugelassen und unterliegt deren Aufsicht.

Zusammensetzung des Portfolios nach Sektoren (% des Werts, 2. Quartal 2018)



Quelle: Aberdeen Standard Investments. Stand: 30. Juni 2018.

Zusammensetzung des Portfolios nach Ländern (% des Werts, 2. Quartal 2018)



Quelle: Aberdeen Standard Investments. Stand: 30. Juni 2018.

„Dieser gut diversifizierte Fonds legt sektor- und länderübergreifend an und wählt die Objekte auf Bottom-up-Basis aus.“