

Global REITS – Anlagechancen aus globaler Sicht

Kempfen



IST FOCUS SEPTEMBER 2019

Allgemeine Bestimmungen

Kempen Capital Management N.V. (Kempen) ist eine auf Vermögensverwaltung spezialisierte Gesellschaft - ein starker Akteur in seinen Nischenmärkten. Wir konzentrieren uns auf eine ausgewählte Gruppe von Strategien, die uns in den Bereichen Small-Caps, Immobilien, Dividendenaktien, Fixed Income und Hedge Fund Solutions an die Spitze unserer internationalen Liga bringen. Wir engagieren uns leidenschaftlich für langfristige Partnerschaften auf der Grundlage von Transparenz und Vertrauen und betrachten die Ziele unserer Kunden als unsere Ziele, weshalb wir - Kempen und unsere Mitarbeiter - gemeinsam mit Ihnen in unseren Fonds anlegen.

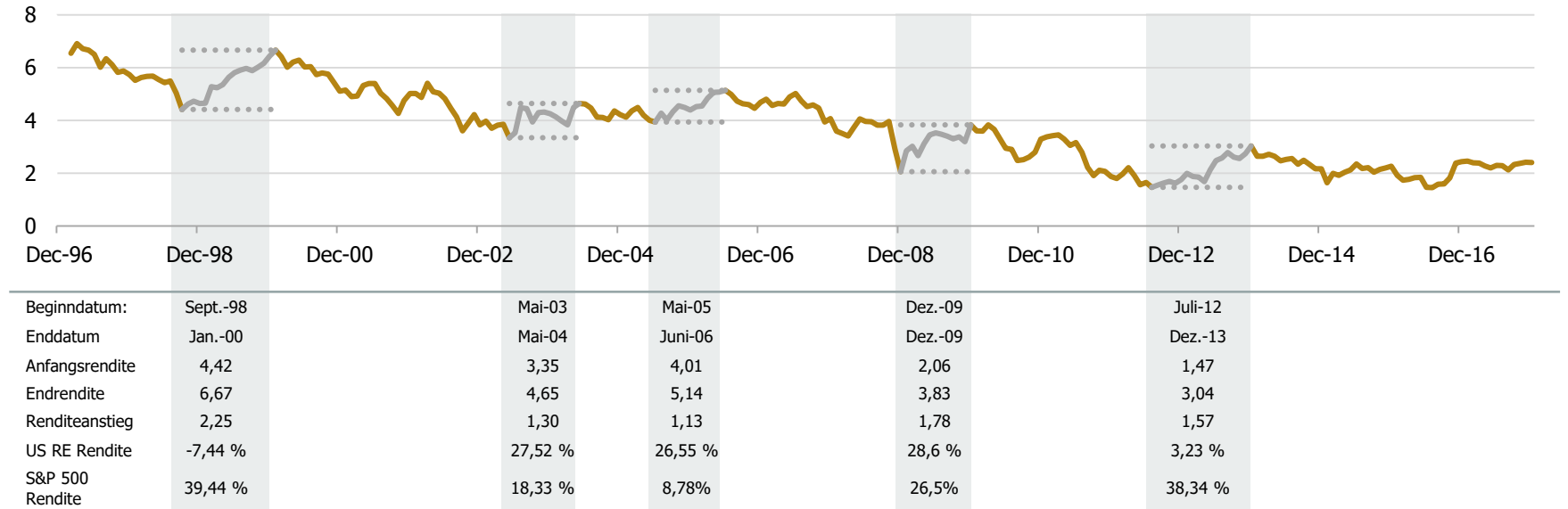
Immobilien: allgemeine Risiken, die bei Anlagen in Immobilienstrategien zu berücksichtigen sind

Bitte beachten Sie, dass alle Anlagen Marktschwankungen unterliegen. Die Investition in eine Immobilienstrategie kann Immobilienrisiken, Länderrisiken und Aktienmarktrisiken unterliegen, die sich negativ auf die Performance auswirken können. Unter ungewöhnlichen Marktbedingungen können die spezifischen Risiken deutlich zunehmen. Potenzielle Investoren sollten sich darüber im Klaren sein, dass Änderungen der tatsächlichen und wahrgenommenen Grundlagen eines Unternehmens zu Veränderungen des Marktwerts der Aktien dieses Unternehmens führen können.

Der Wert Ihrer Anlage kann schwanken, die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die Zukunft. Gehen Sie keine unnötigen Risiken ein. Es ist wichtig, dass Sie sich, bevor Sie investieren, der Merkmale und Risiken der Anlage bewusst und über sie informiert sind. Diese Informationen finden Sie in den verfügbaren Strategiedokumenten und/oder in den Vereinbarungen bzw. Verträgen, die Teil der von Ihnen gewählten Dienstleistung sind.

Die Geschichte zeigt, dass Immobilienwertpapiere nicht zwangsläufig im Wert fallen, wenn die Zinsen steigen

In Zeiten steigender Zinsen entwickeln sich US-börsennotierte Immobilien im Vergleich zu Aktien gemischt¹.



Quelle: Factset. ¹Die 10-Jahres-Renditen von US-Staatsanleihen werden als Referenzwert für die Zinssätze verwendet, der FTSE EPRA/NAREIT USA Index wird als Referenzindex für US-Immobilien und der S&P500 Index als Referenzindex für US-Aktien zugrunde gelegt. Hervorgehoben werden längere Zeiträume (länger als ein Jahr) mit steigenden Zinsen (mehr als 1 % Anstieg). Zeitraum 31.12.1996 bis 31.12.2017.

Vergleich börsennotierten mit nicht-börsennotierten Immobilien

Integrierter Immobilienansatz

Börsennotierten Immobilien

Regulatorisches Umfeld: Aufwändige Aufsicht durch die Regulierungsbehörde, Börse, Markt

Preisvolatilität: täglich und hoch

Liquidität: täglich und hoch (bis zu 40 Mio. EUR pro Tag beim Verkauf und/oder Kauf)

Nachhaltigkeit: Fortschritt durch steigenden Bedarf von Aktionären und Mietern

Renditen: Langfristig verzeichnen börsennotierte und nicht börsennotierte Immobilien ähnliche Renditen.

Qualität der Immobilien: oft branchenorientiert, im Durchschnitt qualitativ hochwertige Portfolios.

Nicht-börsennotierten Immobilien

Regulierungsumfeld: mehr Privateigentum; weniger Regulierung

Preisvolatilität: vierteljährlich und damit relativ gering

Liquidität: Niedrige, oft geschlossene Fonds, möglicherweise >1 Jahr Warteliste für Investitionen

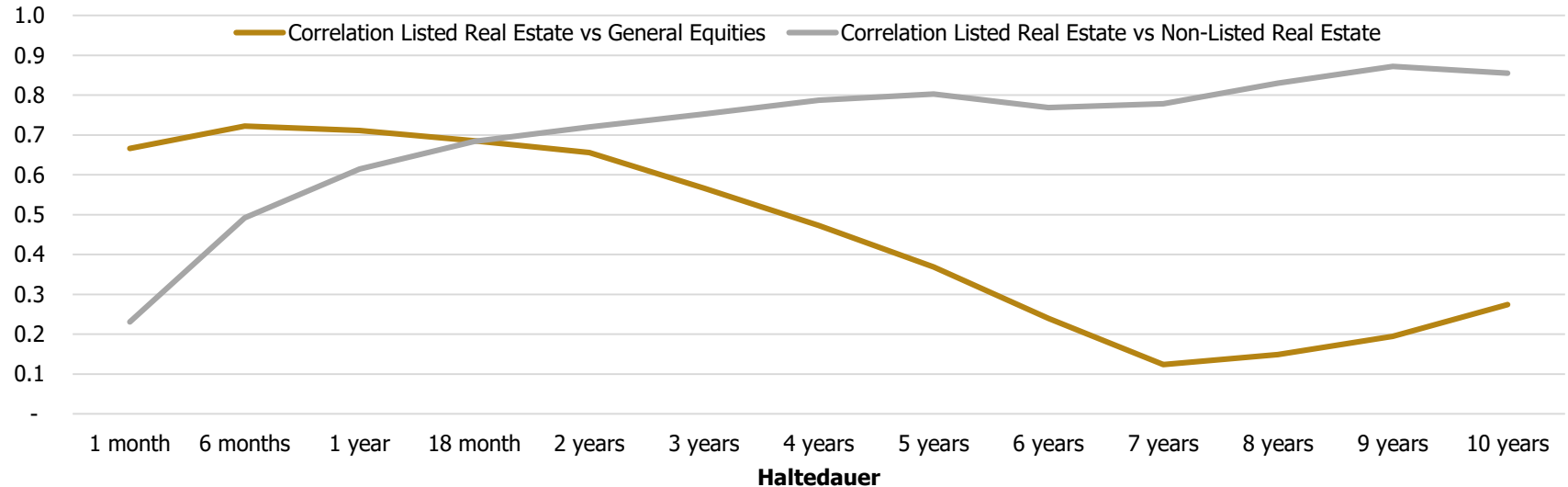
Nachhaltigkeit: In einigen Märkten, die unter dem Einfluss großer privater Investoren fortschreiten.

Renditen: Langfristig verzeichnen börsennotierte und nicht börsennotierte Immobilien ähnliche Renditen.

Immobilienqualität: Mehr Unterschiede in Bezug auf Sektor und Qualität der Portfolios

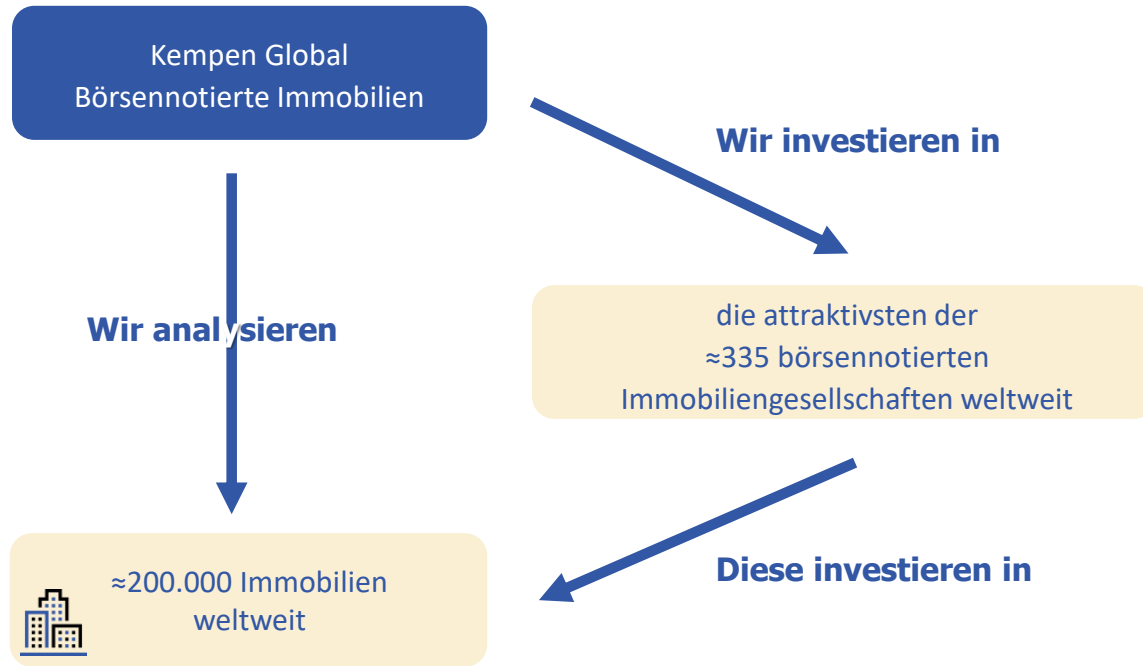
Auch börsennotierten Immobilien bieten Diversifikationsvorteile für das Kapital - insbesondere nach den ersten 18 Monaten

Korrelationskoeffizienten über verschiedene Haltedauern¹



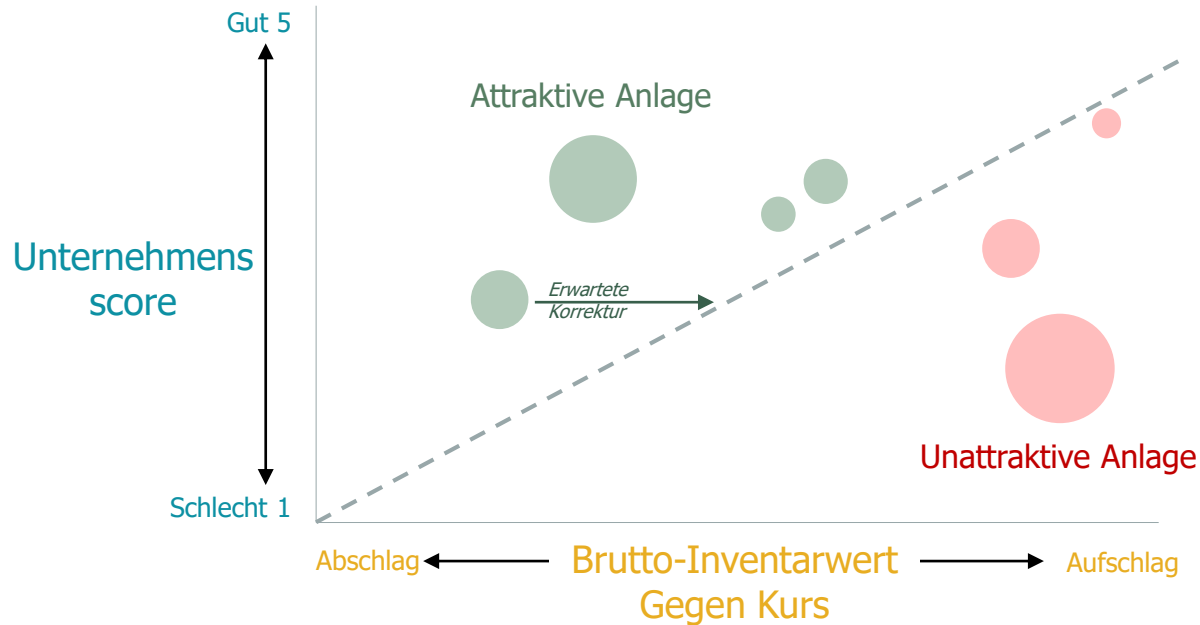
Quelle: Bloomberg, Kempen. ¹Als Referenzindex für börsennotierte Immobilien wird der Index FTSE/EPRA NAREIT Europe Developed verwendet; als Referenzindex für nicht börsennotierte Immobilien wird derselbe Index verwendet, aber die Renditen wurden unter Verwendung des tatsächlich gemeldeten Abschlags/Aufschlags zum NAV und zum LTV, wie von EPRA gemeldet, abgezinst; als Referenzindex für General Equities wird der Euro Stoxx 600 Index verwendet. Wenn die Haltedauer z. B. 3 Jahre beträgt, wurden die Gesamtrenditen jedes 3-Jahres-Zeitraums berechnet. Anschließend wurde die Korrelation zwischen all diesen 3-Jahres-Renditen berechnet, was den oben dargestellten Datenpunkt für die dreijährige Haltedauer ergibt. Zeitraum: 31.12.1989 bis 31.12.2018.

Wie wir in börsennotierte Immobilien investieren



Wir verwenden weltweit einen einzigen Anlagerahmen mit eigenen Bewertungen, um Fehleinschätzungen zu identifizieren

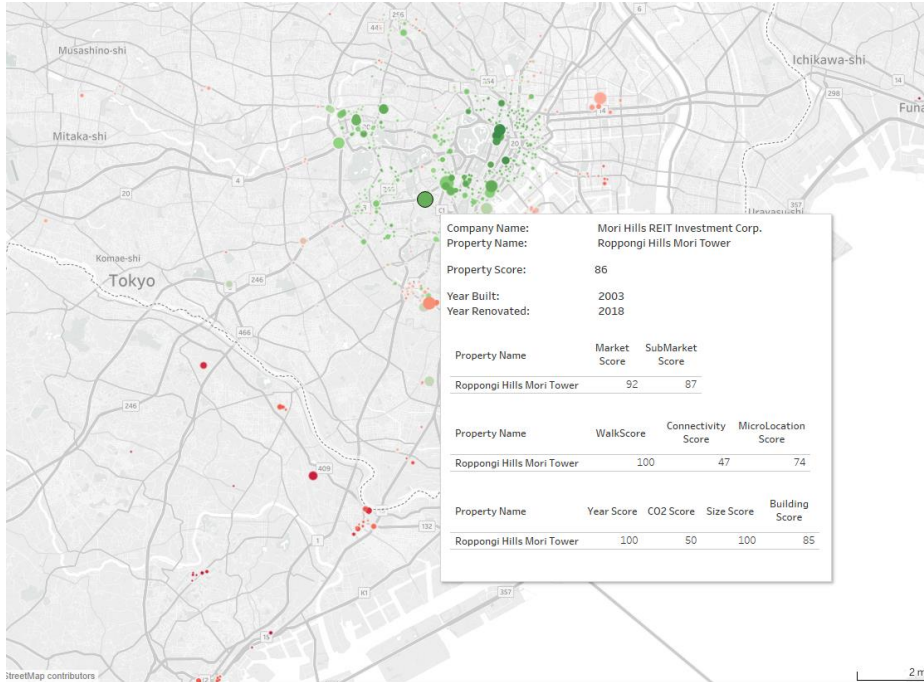
Dies sichert unsere Kauf- und Verkaufsdisziplin



Nur als Beispiel

Wir gehen über die Unternehmensanalyse hinaus.

Wir wenden unsere Bottom-up-Analyse auf Gebäudeebene an



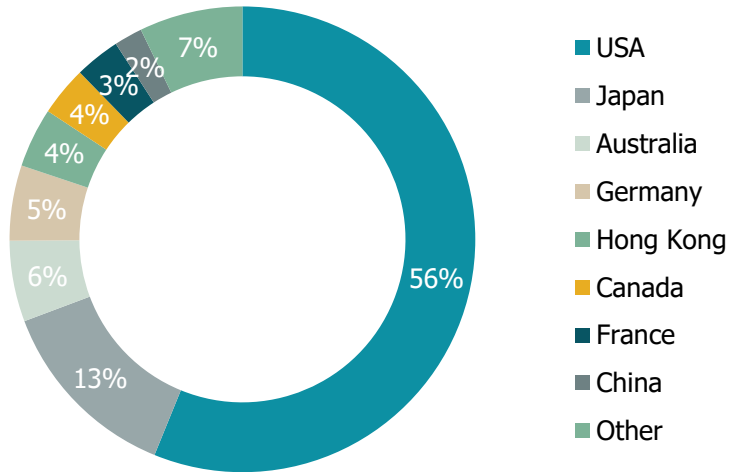
Warum eine Analyse auf Gebäudeebene?

1. Transparenz über das gesamte Portfolio, nicht nur Auswahl auf Immobilien tour
2. Konsistenz der Gebäudeanalyse: Herausnehmen der Subjektivität
3. Message House des Managementteams einreißen: Diskussion über schwächere Assets
4. Die eigenen Schwächen kennen: mehr in Gebiete mit weniger Daten reisen
5. Ersetzt die traditionelle intransparente und voreingenommene Maklerforschung

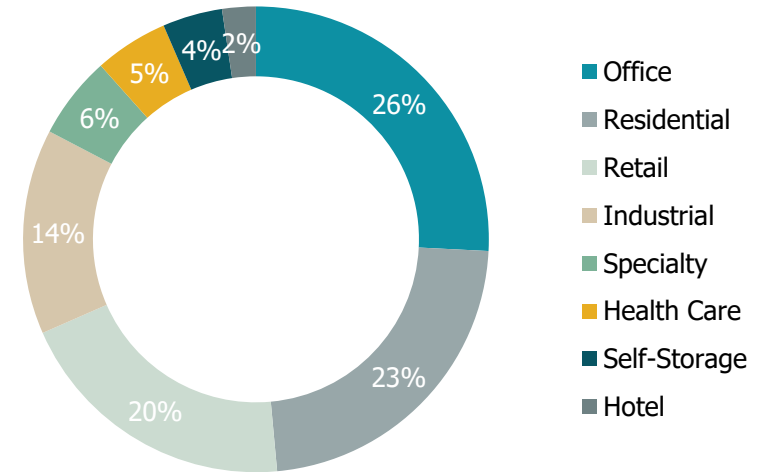


Ein diversifiziertes Portfolio über Regionen und Sektoren*

Geografische Diversifikation der zugrunde liegenden Immobilien



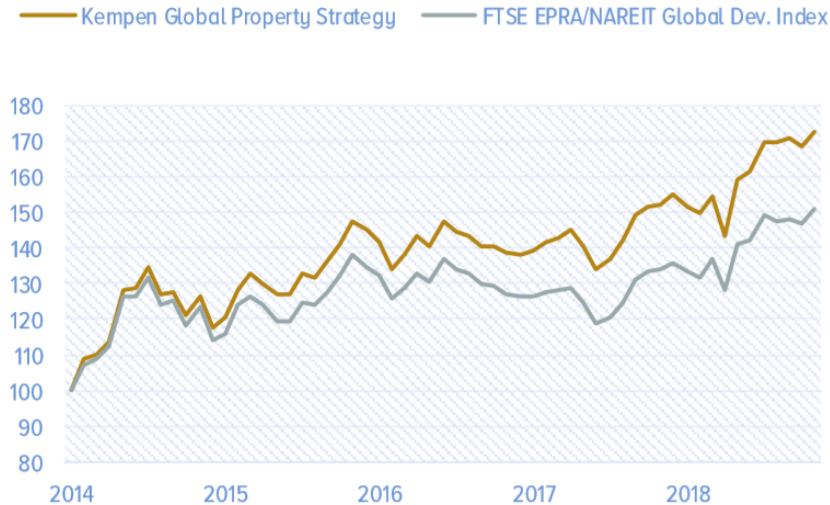
Sektorale Diversifikation der zugrunde liegenden Immobilien



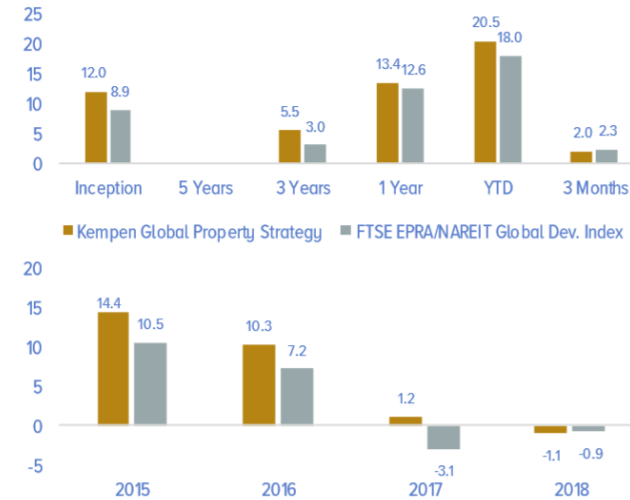
*30. Juni 2019
Quelle: Kempen, FactSet

Performance der Global Listed Real Estate Strategie

Anlagerendite (Basis 100 im September 2014)¹



Performance in %



Die Angaben beziehen sich auf die Brutto-Performance; der Effekt eventuell anfallender Gebühren und Abgaben ist nicht enthalten. Die Höhe der Gebühren und Abgaben hängt von der angewandten Produktstruktur ab; sie wirkt sich auf die Netto-Performance aus.

Quelle: Kempen. ¹ Annualisierte Performance-Zahlen auf der Basis eines repräsentativen Kontos vor Gebühren zum 31. Juli 2019.

Der Wert Ihrer Anlage kann schwanken. die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die Zukunft.

Das Team

Ein multidisziplinäres Team, das nach Regionen spezialisiert ist



EGBERT
NIJMEIJER

Erfahrung seit 2000

- Co-Leiter des Teams
- USA, Kanada, Großbritannien



JORRIT
ARISSEN

Erfahrung seit 2003

- Co-Leiter des Teams
- Europa, Japan, USA



ANNA
NIEGOWSKA

Erfahrung seit 2005

- Senior Portfolio Manager
- Europa, USA



ROBERT
STENGER

Erfahrung seit 2013

- Portfolio Manager
- Europa



LUCAS
VUURMANS

Erfahrung seit 2014

- Senior Quantitative Portfolio Manager
- Europa, Australien, Japan, Hongkong, Singapur

Globale Portfolio-Themen:

Übergewichtung Qualität (Management, Aktiva, Bilanz)

Zinssenkung in den USA lässt die Renditeanforderungen in den USA sinken und die NAVs steigen

- Bei der Bewertung der Immobilienportfolios benötigen wir eine Rendite von 400 BP über dem risikofreien Zinssatz
- Portfoliobewertungen stiegen aufgrund niedrigerer IRRs, NAVs stiegen dadurch an

Detailhandel kämpft - defensive Positionierung

- Kaufhäuser kämpfen weltweit, der Lebenszyklus von Modemarken nimmt rapide ab / kürzere und variabelere Mietverträge
- Der Online-Absatz übernimmt weiterhin Marktanteile vom physischen Absatz (unterbewertet)

CBD-Büroflächen - ausgewählte Möglichkeiten

- Hohe Nachfrage nach modernen und flexiblen Büroflächen bei gleichzeitig oft altem Bürobestand und hohem Investitionsbedarf

Möglichkeiten in "Nischen" (Studentenwohnheime, Lagerung, Rechenzentren, Arzthäuser)

- Der Nischensektor hat aufgrund des begrenzten Angebots eine bessere Wettbewerbsposition und kann daher ein relativ hohes Mietwachstum aufweisen

Die Sektoren Industrie/Logistik profitieren vom E-Commerce

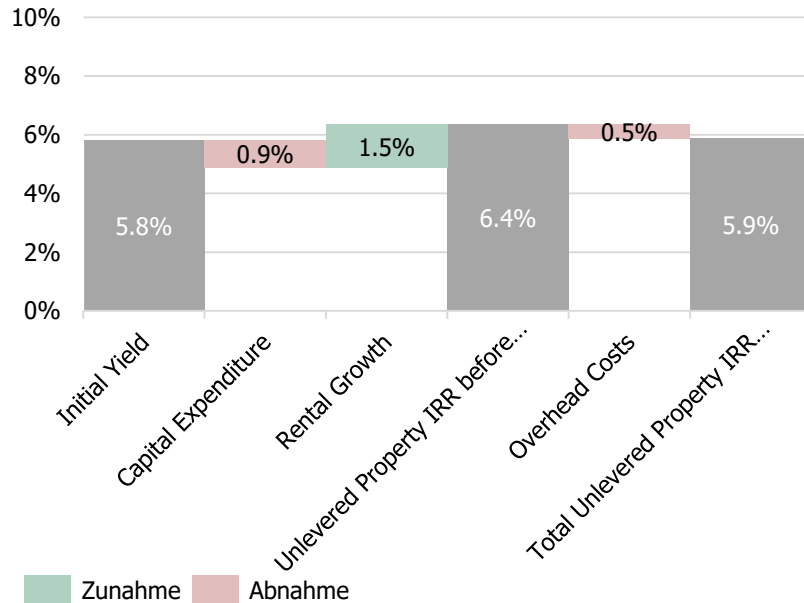
- Aber nur bestimmte Liegenschaften und Standorte (Urban Infill, Regionalvertrieb), in einigen Märkten ist das Mietwachstum mehr als eingepreist

Die Managementteams sind zunehmend offen für ESG und zeigen Bereitschaft zur Verbesserung

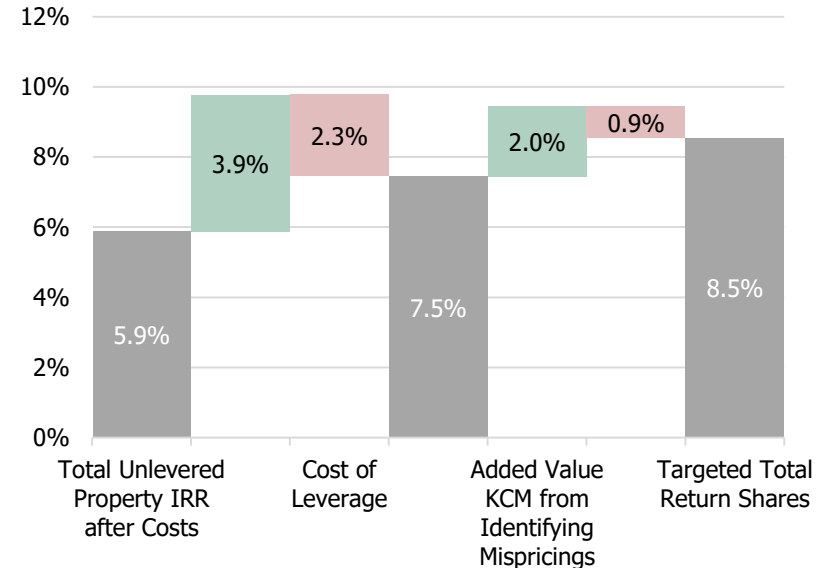
- Das Engagement gewinnt an Fahrt, die Unternehmen beginnen zu agieren
- Beim Engagement geht es nicht um schnelle Erfolge, sondern um die Fortsetzung des Dialogs

Langfristig streben wir eine Gesamttrendite von 8,5 % an¹

Renditebrücke zugrundeliegender Grundbesitz*



Renditebrücke IRR von nicht fremdfinanzierten Immobilien zu Immobilienwertpapieren*



* Wir gehen von einer Beleihungsquote von 40 % und von durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 3,5 % aus. Das angegebene Outperformance-Ziel der Strategie beträgt 2,0 %, während die angegebene Gesamtkostenquote (TER) für den Fonds 0,9 % beträgt. Alle Zahlen zum 31. März 2019. Quelle: Kempen