



AAA-
10/2019

Aberdeen Standard

German Urbanisation Property Fund

Produktprofil

Name des Fonds	Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund
ISIN	DE000A141W26
Anlageuniversum	Immobilien Deutschland (Hochwertiger Wohnungs-Neubau unter Beimischung von gemischt genutzten Objekten in Big7 Städten inklusive deren Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie aussichtsreichen deutschen B-Städten)
Benchmark	-
Anlagewährung	EUR
Erträge	Ausschüttung
Auflegungsdatum	10/03/16
Fondsvolumen (alle Anteilsklassen)	EUR 301.097 m per 30/09/19
Management Fee	0.65% p.a.
TER	0.8% p.a.
Fondsmanager	Jens Janke
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments Deutschland AG
Internet	www.aberdeenstandard.de

Anlegerprofil

Anlagehorizont	langfristig 10-15 Jahre
Risikoklasse	Core
Renditeerwartung	Ausschüttungsrendite 3%-4% p.a.; Total Return 5%
Verlusttoleranz	kurzfristige Verluste möglich

TELOS-Kommentar

Der *Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund (ASGUPF)* wird von der *Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID)* gemanagt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt. Durch den Merger zwischen der *Aberdeen Asset Management PLC* und der *Standard Life PLC* sowie die dynamische Weiterentwicklung der Gruppe konnte die Position als Asset Manager auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene in Deutschland gerade auch im Immobilienbereich weiter ausgebaut und gefestigt werden. *ASID* ist Teil der globalen *Standard Life Aberdeen-Gruppe*. Durch den Merger wurde die Position der *Standard Life Aberdeen-Gruppe* als zweitgrößter Immobilien-Asset-Manager Europas gesichert und auch im Jahr 2019 verteidigt. Zudem gehört der Konzern weltweit zu den zehn größten Immobilien-Asset-Managern.

Der im März 2016 aufgelegte Wohnimmobilienfonds *ASGUPF* investiert vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland überwiegend in Neubau-Wohnungsimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Großstädten inklusive deren Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie aussichtsreichen deutschen B-Städten. Darüber hinaus können gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel) beigemischt werden. Bei dem Auswahlprozess von gesuchten Wohnimmobilien ist neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen insbesondere ein passender Wohnungsmix maßgeblich. Besonderer Fokus wird auf Nachhaltigkeit gelegt. Folgende Objekte kommen bei dem Fonds in eine engere Auswahl, die solche Kriterien darstellen: einen attraktiven Mix an Wohnungstypen oder Größen, eine gute Citylage, breite Nahversorgung und Nachhaltigkeit hinsichtlich Energieeffizienz und Materialien. Laut Fondsmanagement soll so damit ein frei finanziertem Wohnungsbau für Mieter, Investoren und Kommunen funktionieren. Geplant ist, Wohnimmobilienprojekte bereits vor Baubeginn zu sichern. Das sichert

den Zugang bereits in frühen Projektplanungsphasen und erlaubt es, auf die Planung Einfluss zu nehmen. Die Liquiditätsprämie durch die Projektentwickler kommt den Anlegern langfristig als Ertragsplus zugute. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs in den Metropolen sichert der Fonds den Investoren Zugang zu hochwertigen Immobilien mit langfristig stabilen Cashflows und der niedrigsten Volatilität aller Immobiliensektoren. Die Investoren partizipieren somit an den starken Urbanisierungseffekten.

Für institutionelle Investoren bietet *ASID* die Möglichkeit einer umfassenden Betreuung für die Implementierung und Umsetzung individueller Kundenmandate, wobei die Berücksichtigung nachhaltiger Investments an die kundenspezifischen Anforderungen flexibel angepasst werden kann. *ASID* verfügt über eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten, das durch den Merger weiter ausgebaut werden konnte.

Der *ASGUPF* ist als AIFM nach deutschem Investmentrecht ausgelegt. Neben langfristig orientierten großen institutionellen Investoren wie Versorgungseinrichtungen oder Versicherungen können dank einer zweiten Anteilsklasse auch kleinere professionelle Anleger mit langfristigerem Interesse über ausgewählte Intermediäre investieren. Der Fonds eignet sich vor allem für institutionelle Investoren mit langfristiger Anlagestrategie. Der Fonds strebt eine durchschnittliche Ausschüttungsrendite von 3,0%- 4,0% p.a. und eine durchschnittliche Fondspersormance von >5% p.a. (BVI-Methode) an. Die angestrebte Darlehensquote beträgt 30% bis 40%. Zum 30. Juni 2019 befinden sich im Bestand des *Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund* insgesamt fünf Immobilien an den Standorten Berlin, Dortmund, Dresden, Koblenz und Würzburg. Darüber hinaus sind zwei Projektentwicklungen an den Standorten Berlin und München für den Fonds unterzeichnet.

Der *Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund* erhält die Bewertung **AAA-**.

Investmentprozess

Der *Aberdeen German Urbanisation Property Fund* wird von der *Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASI)* gemanagt. Ein dreiköpfiges Portfoliomanagementteam mit den Portfoliomanagern *Fabian Klingler* und *Jens Janke* sowie *Sabine Dost-Young* als Stellvertreterin ist dem Teamgedanken folgend für die Anlageentscheidungen verantwortlich.

Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen 1) Allokation, 2) Objektselektion sowie 3) das Asset Management bzw. die Bewirtschaftung der Immobilien. Die Umsetzung der Investmentstrategie erfolgt nach klaren Strukturen und aus einer Kombination von Bottom-up- und Top-down-Analyse. Während im ersten Schritt die Allokation der Immobilien auf einer Top-down-Basis bestimmt wird, um das Risiko (Beta) des Portfolios zu steuern, resultiert die Einzelobjekt-Auswahl aus einer Bottom-up-Betrachtung heraus. Im Rahmen der Einzelobjektauswahl kommt schließlich das aktive Immobilien-Management zur Generierung von Alpha zum Tragen. Nicht nur die Auswahl der Objekte durch das Fondsmanagement, sondern auch die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen.

Der Anlagefokus des *ASGUPF* liegt vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland auf Neubau-Wohnimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Big 7 inklusive deren Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie aussichtsreichen deutschen B-Städten. Darüber hinaus ist es möglich, im Kontext der Urbanisierung gemischt

genutzte Immobilien (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsobjekte) beizumischen. Bei der Auswahl von Investitionsobjekten im Bereich der Wohnimmobilien ist neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen insbesondere ein passender Wohnungsmix maßgeblich.

Im Mittelpunkt stehen Neubauten von Wohnimmobilien, Wohnen und Gewerbe / Einzelhandel sowie gemischt genutzte Gebäude. Baubegleitende Zahlungen sind möglich. Das Investitionsvolumen pro Einzeltransaktion kann sich grundsätzlich zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR bewegen. Bei der Nutzungsart soll 70% und nicht mehr als 90% der Investitionssumme auf Wohnnutzung entfallen. Der Einzelhandel, z.B. Büro/Einzelhandel/ Gewerbe im Erdgeschoss, sollte 30% und nicht mehr als 50% der Investitionssumme ausmachen. Darüber hinaus können bis zu 20% in sonstige Nutzungen investiert werden. Der Fonds strebt eine strategische Liquiditätsquote von durchschnittlich 2% bis 5% an. Der *ASGUPF* befindet sich noch in der Aufbauphase, das erste Bestandobjekt wurde im Februar 2017 gekauft, vier Projektentwicklungen sind zwischen Herbst 2018 sowie Frühjahr 2019 dazugekommen, mit der Fertigstellung von zwei weiteren Objekten im Bau wird Anfang 2020 gerechnet. Objekte wurden bisher nicht veräußert. Gezeichnete Kapitalzusagen liegen zur Zeit bei 291,6 Mio. EUR (Anteilklasse I – 11 Investoren mit Kapitalzusagen in Höhe von 265,0 Mio. EUR und Anteilklasse A – 24 Investoren mit Kapitalzusagen in Höhe von 26,6 Mio. EUR). Davon wurden 82,0 Mio. EUR noch nicht abgerufen.

Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist *ASID* in das weltweite Netz von *Aberdeen Standard Investments* integriert. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Bereichen Business Risk und Investment Risk unterschieden, die beide im Sinne des Qualitätsmanagements auf Konzernebene integriert sind. Das Investment-Risk wird durch das globale Risk Committee (RMC), das Investment Committee sowie das Fund Controlling überwacht. Neben der Verwendung diverser Gremien findet auf Konzernebene eine kontinuierliche Qualitätsprüfung der erstellten Strategic Plans für die einzelnen Kundenmandate statt. Dieser sogenannte "Quality Check" überprüft konzernweit definierte Qualitätsstandards wie auch die Einheitlichkeit der Strategic Plans, die als essentieller Ausgangspunkt zur Einhaltung des vom Kunden gewünschten Risikoprofils dienen. Auch das Investment Committee trifft seine Entscheidungen für die Zustimmung des Strategic Plans anhand der konzernweiten Standards. Die für den Investmentprozess unerlässlichen Strategic Plans unterliegen

einem „Mid-year Review“, in dem die Einhaltung der im Strategic Plan definierten Ziele unterjährig überwacht wird.

Dies betrifft insbesondere auch die Einhaltung aller mit dem Investor abgestimmten Anforderungen und Restriktionen wie z.B. die Berücksichtigung der ESG-Kriterien auf Einzelobjektebene. Die Gesamtheit aller Objektziele für die einzelnen Objekte wird über die laufend weiterentwickelte und den aktuellen Gegebenheiten angepasste Baubeschreibung sichergestellt. Die Qualitätssicherung wird in der Planungs- und Bauphase (Projekt-Monitoring) wie auch in der Betriebsphase (Property Manager) jeweils von externen Dienstleistern übernommen. Die dabei einzuhaltenden Kontroll- und Prüfaufgaben werden von *ASID* aufgrund klarer vertraglicher Vereinbarungen mit den Drittesellschaften durch verschiedene Maßnahmen wie etwa regelmäßige Sitzungen mit den externen Anbietern oder Objektbegehungen übernommen.

Team

Innerhalb des Konzerns wird großer Wert auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der lokalen Teams in den verschiedenen Ländern gelegt, um regionale, lokale und internationale Expertise vollumfänglich auszunutzen. Insgesamt lebt das Investmentteam der *ASI* dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich Immobilien auch nach dem erfolgten Merger eine

ausgeprägte Teamkultur.

Alle für *ASGUPF* im Investmentprozess involvierten Mitarbeiter verfügen über sehr gute Qualifikationen und weitreichende Expertise im Immobilienbereich. Zusätzlich zeichnet sich das Investmentteam durch eine hohe Vielfalt hinsichtlich sich ergänzender Qualifikation und Berufserfahrung aus.



AAA-
10/2019

Aberdeen Standard
German Urbanisation Property Fund

Investmentcharakteristik

Produktgeschichte

Monatliche Returns

	2016	2017	2018	2019
Jan	-	-0.0	0.0	-0.1
Feb	-	-0.0	0.0	-0.0
Mrz	-	0.1	-0.0	-0.1
Apr	-	0.0	-0.0	-0.1
Mai	-	0.0	-0.0	-0.1
Jun	-	0.0	-0.0	0.0
Jul	-0.0	0.0	-0.0	0.1
Aug	-0.0	0.0	-0.0	0.1
Sep	-0.2	-0.0	-0.1	1.3
Okt	-0.0	0.0	-0.1	-
Nov	-0.0	0.0	-0.1	-
Dez	-0.1	0.0	-0.1	-
Produkt	-0.4	0.1	-0.6	1.0

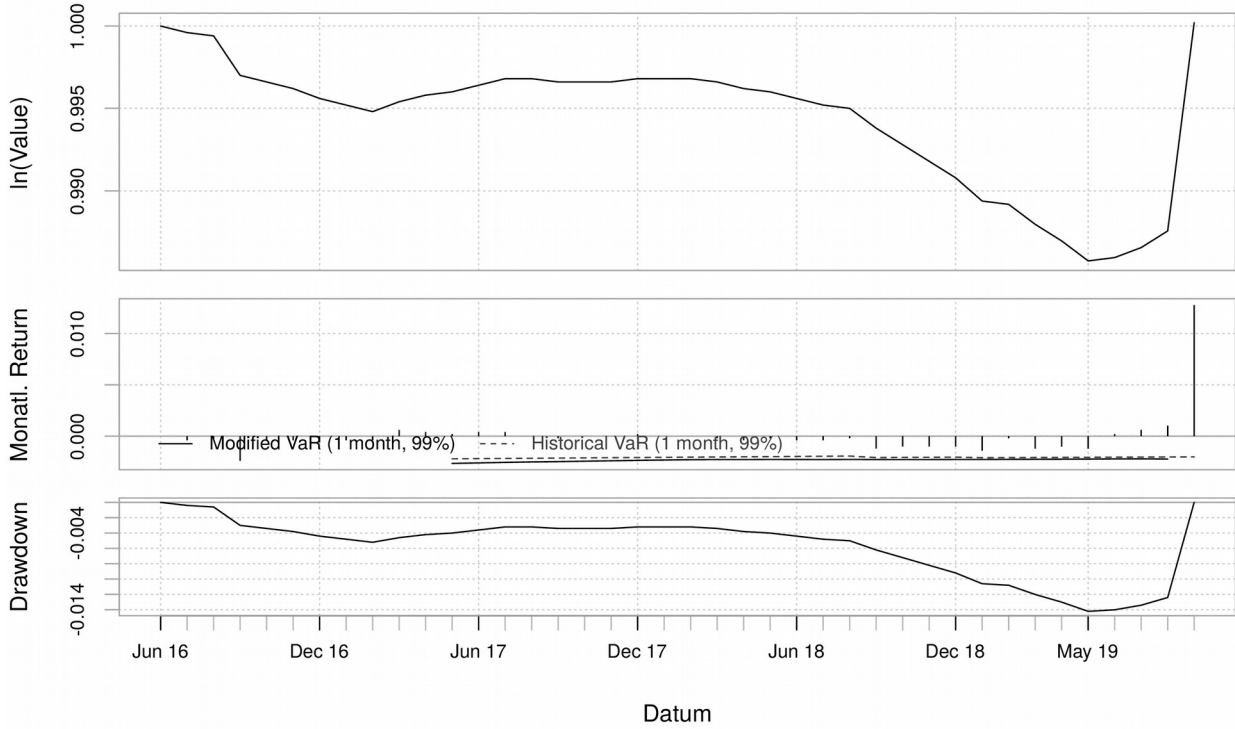
Statistik per Ende Jun 19	6 M	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre
<i>Performance (annualisiert)</i>	-0.85%	-0.90%	-0.49%	-0.45%
<i>Volatilität (annualisiert)</i>	0.20%	0.16%	0.17%	0.21%
<i>Sharpe-Ratio</i>	-6.02	-8.01	-4.90	-3.54
<i>bestes Monatsergebnis</i>	0.02%	0.02%	0.04%	0.06%
<i>schlechtestes Monatsergebnis</i>	-0.12%	-0.12%	-0.12%	-0.24%
<i>Median der Monatsergebnisse</i>	-0.10%	-0.10%	-0.02%	-0.03%
<i>bestes 12-Monatsergebnis</i>		-0.90%	-0.08%	0.18%
<i>schlechtestes 12-Monatsergebnis</i>		-0.90%	-0.94%	-0.94%
<i>Median der 12-Monatsergebnisse</i>		-0.90%	-0.58%	-0.26%
<i>längste Verlustphase</i>	6	12	22	36
<i>maximale Verlusthöhe</i>	-0.44%	-0.92%	-1.04%	-1.36%



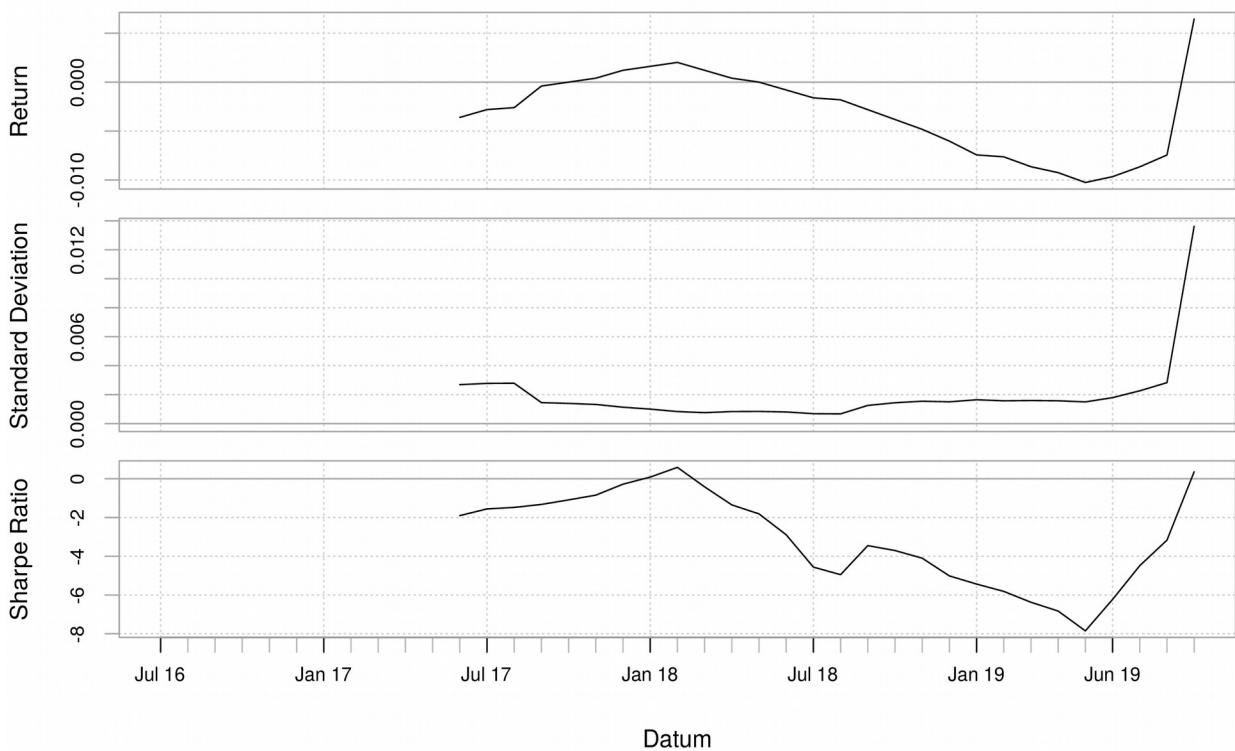
AAA-
10/2019

Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund

Performance

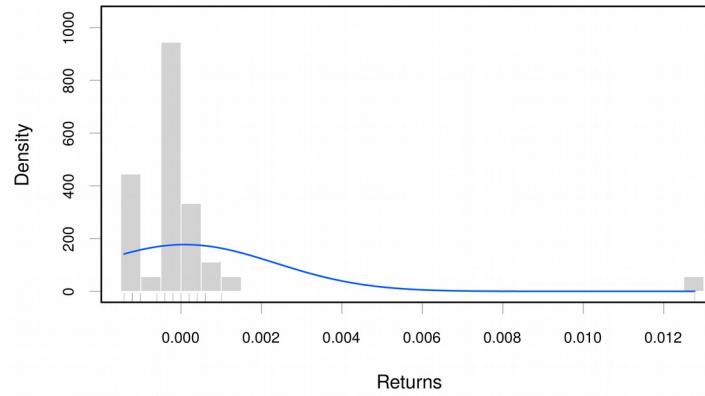


Rollierende 12-Monats- Performance



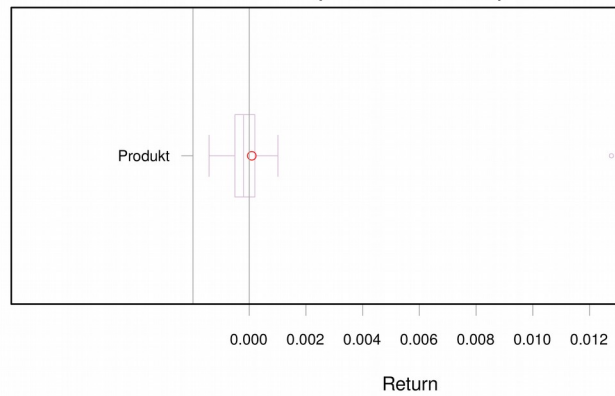
Histogramm der monatlichen Returns

(letzte 36 Monate)



Boxplot der monatlichen Returns

(letzte 36 Monate)



Erläuterungen

TELOS-Ratingskala

- AAA Der Fonds erfüllt höchste Qualitätsstandards
- AA Der Fonds erfüllt sehr hohe Qualitätsstandards
- A Der Fonds erfüllt hohe Qualitätsstandards
- + / - differenzieren nochmals innerhalb der Ratingstufe

Das **Produktprofil** beinhaltet allgemeine Informationen zum Fonds, zur Gesellschaft sowie zum verantwortlichen Fondsmanager.

Das **Anlegerprofil** ermöglicht dem Investor einen schnellen Abgleich seiner Erwartungen mit der „offiziellen“ Einstufung des Produkts seitens der anbietenden Gesellschaft.

Der **TELOS-Kommentar** fasst die wesentlichen Erkenntnisse des Ratings zusammen und bildet damit eine wichtige Ergänzung zur Ratingnote. Die weiteren Abschnitte beinhalten deskriptive Informationen zum Investmentprozess, dem Qualitätsmanagement und dem verantwortlichen Team.

Die **Investmentcharakteristik** nennt die aus Sicht des Fondsmanagements wichtigsten externen Faktoren, welche die Wertentwicklung des Fonds beeinflussen, sowie die zentralen Größen für dessen Steuerung.

Die **Produkthistorie** stellt die Entwicklung des Fonds im Vergleich zum Geldmarkt und gegebenenfalls zur Benchmark unter Performance- und Risikogesichtspunkten graphisch und tabellarisch dar, basierend jeweils auf den Werten zum Monatsende. Fonds- und Benchmarkdaten werden von der Fondsgesellschaft bereitgestellt.

Die **Performance** des Fonds wird auf Basis reinvestierter Preise berechnet: Ausschüttungen werden also rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Dadurch ist die Wertentwicklung ausschüttender und thesaurierender Fonds untereinander vergleichbar. Die Vorgehensweise entspricht der „BVI-Methode“. Orientiert sich das Fondsmanagement an einer **Benchmark**, so wird deren Entwicklung abgebildet, andernfalls wird in Abstimmung mit der Gesellschaft indikativ ein geeigneter Vergleichsindex herangezogen.

Das **Sharpe-Ratio** gibt Aufschluss über die „Mehrendite“ des Fonds gegenüber einer risikolosen Geldanlage im Verhältnis zum eingegangenen Gesamtrisiko. Die hierbei verwendete Volatilität ist die annualisierte Standardabweichung der Monatsrenditen. Als Maßstab für den risikofreien Zinssatz dienen Daten des IMF, die auf **FRED** veröffentlicht werden.

Der **Median der Monatsergebnisse** ist dadurch gekennzeichnet, dass jeweils die Hälfte aller im betrachteten Zeitraum aufgetretenen Monatsrenditen mindestens bzw. höchstens so groß wie dieser Wert ist. Infolgedessen ist diese Kennzahl unempfindlicher gegen-

über „Ergebnisausreißern“ als etwa der Mittelwert. In analoger Weise ist der **Median der 12-Monatsergebnisse** zu interpretieren. Die längste Verlustphase ist die Anzahl an Monaten, die der Fonds benötigte, um nach Verlusten den höchsten im betrachteten Zeitraum schon erreichten Stand wieder zu erreichen oder zu überschreiten; falls dies nicht gelang, ist das Periodenende maßgeblich. Entsprechend ist die **maximale Verlusthöhe** der größte Verlust, den der Fonds im betrachteten Zeitraum – ausgehend vom höchsten in dieser Periode schon erreichten Wert – erlitten hat.

Das **Jensen Alpha** misst die Beta-adjustierte (siehe Beta) Outperformance des Fonds gegenüber der Benchmark und wird mittels monatlicher Renditen berechnet. Ein positiver Wert ist ein möglicher Hinweis auf die Erzeugung von Mehrwert durch das Fondsmanagement.

Beta ist ein Maß für das Marktrisiko des Fonds. Das Beta ist normalerweise größer (kleiner) als eins, wenn der Fonds volatil(er) (weniger volatil) als die Benchmark ist.

R² ist das Quadrat der Korrelation (siehe Korrelation). Es ist ein Qualitätsmaß dafür, wie gut sich die Fonds Erträge als lineare Funktion der Markterträge beschreiben lassen. Der Wert liegt zwischen 0 (schlecht) und 1 (gut).

Die **Korrelation** ist ein Maß dafür, wie sich der Fonds und der Markt im Verhältnis zueinander bewegen. Die Korrelation liegt zwischen -1 und +1. Die extremen Werte, d.h. -1/+1 deuten darauf hin, dass sich der Fonds und der Markt immer im Gleichschritt bewegen, -1 in entgegengesetzte Richtungen, +1 in die gleiche Richtung. 0 bedeutet, es gibt keine eindeutige Beziehung.

Der **Tracking Error** ist die Standardabweichung der Differenzen zwischen Fonds und Benchmark-Rendite. Je niedriger der Tracking Error ist, desto genauer folgt das Portfolio dem Index.

Das **Active Premium** (oder **Excess Return**) misst die Out-/Underperformance eines Fonds im Vergleich zu seiner Benchmark.

Das **Information Ratio** ist das Active Premium geteilt durch den Tracking Error. Je höher das Information-Ratio, desto höher ist das Active Premium des Fonds, bei gegebenem gleichen Risiko.

Das **Treynor Ratio** ist die Überschussrendite gegenüber einer risikolosen Geldanlage geteilt durch das Beta. Das Treynor-Ratio misst also die Beta-adjustierte Outperformance gegenüber einer risikolosen Geldanlage.

Alle Rechte vorbehalten. Dieser Rating Report beruht auf Fakten und Informationen, deren Quellen wir für zuverlässig halten, ohne jedoch deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit garantieren zu können. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben oder vorgenommenen Wertungen. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik tatsächlich erreicht werden. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmentsentscheidungen sein. Das Fondsrating stellt kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar. Die aktuelle Version dieses Reports finden Sie auf unserer [Webseite](#).



AAA-
10/2019

Aberdeen Standard
German Urbanisation Property Fund

Kontakt

TELOS GmbH
Biebricher Allee 103
D-65187 Wiesbaden
www.telos-rating.de

Telefon: +49-611-9742-100
Telefax: +49-611-9742-200
E-Mail: tfr@telos-rating.de