

**Produktprofil**

Name des Fonds	abr dn 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 Anteilklassen)	EUR 616.26 m per 31/03/24
Management Fee	0.65% p.a.
TER	1.03% p.a.
Fondsmanager	Fabian Klingler, Sabine Dost
Gesellschaft	abr dn Investments Deutschland AG
Internet	www.abr dn.com/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 *abr dn German Urbanisation Property Fund (aGUPF)* wird von der *abr dn Investments Deutschland AG (abr dn)* gemanagt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt. Durch die kontinuierliche dynamische Weiterentwicklung der *abr dn PLC Gruppe* konnte die Position als Asset Manager auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene in Deutschland gerade auch im Immobilienbereich stetig ausgebaut und gefestigt werden. *abr dn Investments Deutschland AG* ist Teil der globalen *abr dn PLC Gruppe*. Der Konzern gehört auch weltweit zu den größten Immobilien-Asset-Managern.

Der im März 2016 aufgelegte Wohnimmobilienfonds *aGUPF* investiert vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland überwiegend in Neubau-Wohnungsimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Großstädten (Big 7) 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. Es kommen bei dem Fonds Objekte in eine engere Auswahl, die insbesondere folgende Kriterien erfüllen: einen attraktiven Mix an Wohnungstypen oder Größen, eine gute Citylage, breite Nahversorgung und Nachhaltigkeit hinsichtlich Energieeffizienz und Materialien. Laut Fondsmanagement soll damit ein frei finanziertem Wohnungsbau für Mieter, Investoren und Kommunen funktionieren. Es wird darauf abgezielt, 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 bei niedriger Volatilität im Immobiliensektor. Die Investoren partizipieren somit an den starken Urbanisierungseffekten.

Für institutionelle Investoren bietet *abr dn* 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. *abr dn* verfügt über eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten, das gezielt ausgebaut wird.

Der *aGUPF* 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 langfristigem 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 Fondsperformance von >5% p.a. (BVI-Methode) an. Das angestrebte Zielvolumen beläuft sich auf 600 bis 900 Mio. EUR Eigenkapital, was unter Zugrundelegung des angestrebten LTV ein Investitionsvolumen von 900 Mio. EUR bis 1,4 Mrd. EUR ermöglicht. Seit Juli 2023 ist der *abr dn German Urbanisation Property Fund* als Artikel-8-Fonds gem. Offenlegungsverordnung klassifiziert. Aktuell umfasst das Portfolio elf Immobilien (u.a. an den Standorten Berlin, Dresden, Hamburg, Koblenz und auch München). Eine weitere Projektentwicklung wurde begonnen, bei der mit einer 100%-igen Förderquote auf das zinsinduzierte anspruchsvollere Umfeld reagiert werden kann.

Der *abr dn German Urbanisation Property Fund* erhält die Bewertung **AAA**.

## Investmentprozess

Der *abrdn German Urbanisation Property Fund* wird von der *abrdn Investments Deutschland AG (abrdn)* gemanagt. Ein dreiköpfiges Portfoliomanagementteam mit den Fund Managern *Fabian Klingler*, *Sabine Dost-Young* sowie *Stephanie Morlock* 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 *aGUPF* 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%, mindestens aber 30% 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 *aGUPF* befindet sich weiter in der Investitionsphase, nachdem in der Anlaufphase bereits eine gute Diversifizierung erreicht wurde. Das erste Bestandsobjekt wurde im Februar 2017 gekauft. Das Portfolio umfasst zum Rating insgesamt elf Immobilien an den Standorten Berlin (2), Dortmund, Dresden, Hamburg, Koblenz, München (2), Offenbach, Stuttgart und Würzburg. Auf das zinsinduziert anspruchsvoller gewordene Umfeld wurde mit dem Start einer zu 100% geförderten weiteren Projektentwicklung flexibel reagiert, wobei auf das umfassende Know how bei *abrdn* auch in diesem besonderen Bereich mit seinen besonderen Anforderungen zurückgegriffen werden kann. Objekte wurden bisher nicht veräußert.

## Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist *abrdn* in das weltweite Netz von *abrdn* 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 *abrdn* aufgrund klarer vertraglicher Vereinbarungen mit den Drittgesellschaften 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 von *abrdn* dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich Immobilien eine ausgeprägte Teamkultur.

Alle für *aGUPF* 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.

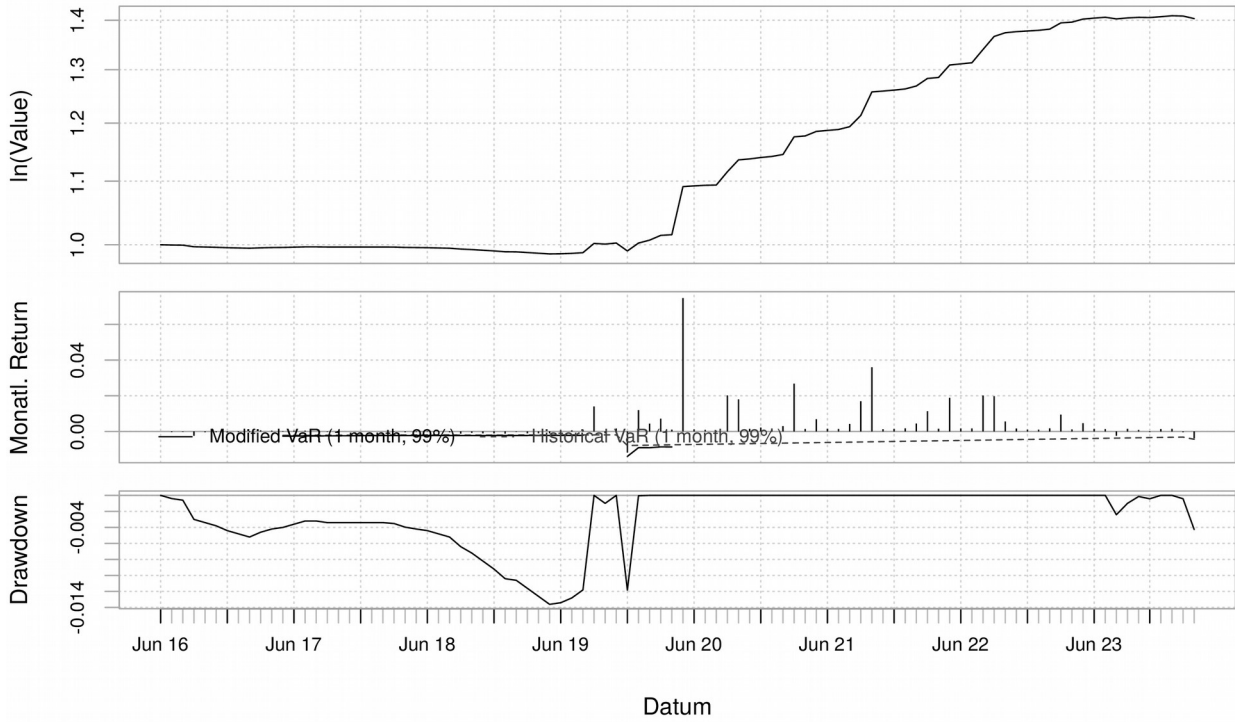
## Produktgeschichte

### Monatliche Returns

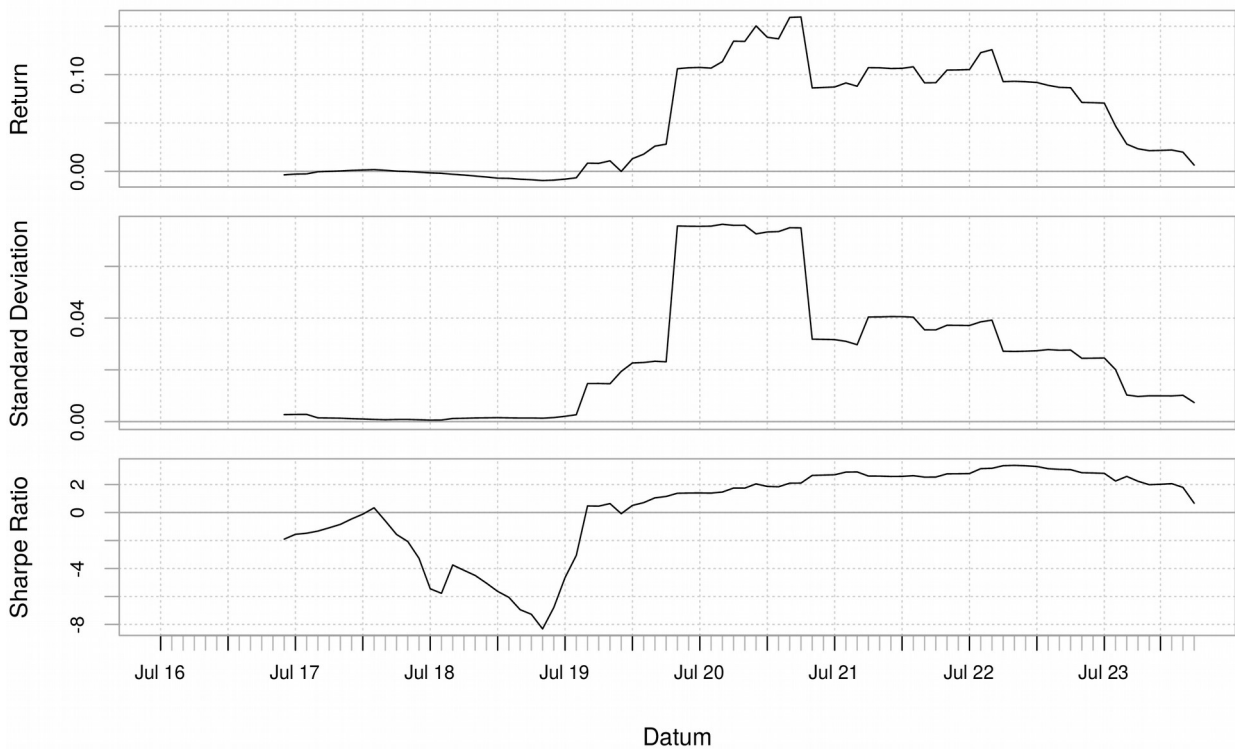
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan	-	-0,0	0,0	-0,1	1,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Feb	-	-0,0	0,0	-0,0	0,4	0,3	0,4	0,2	-0,0
Mrz	-	0,1	-0,0	-0,1	0,7	2,7	1,1	0,9	-0,4
Apr	-	0,0	-0,0	-0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-
Mai	-	0,0	-0,0	-0,1	7,5	0,7	1,9	0,5	-
Jun	-	0,0	-0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1	-
Jul	-0,0	0,0	-0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	-
Aug	-0,0	0,0	-0,0	0,1	0,0	0,4	2,0	-0,2	-
Sep	-0,2	-0,0	-0,1	1,4	2,0	1,7	2,0	0,1	-
Okt	-0,0	0,0	-0,1	-0,1	1,8	3,6	0,6	0,1	-
Nov	-0,0	0,0	-0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	-0,0	-
Dez	-0,1	0,0	-0,1	-1,2	0,2	0,1	0,1	0,1	-
<b>Produkt</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,0</b>	<b>15,0</b>	<b>10,6</b>	<b>9,3</b>	<b>2,2</b>	<b>-0,3</b>

Statistik per Ende Mrz 24	6 M	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre
Performance (annualisiert)	-0,20%	0,65%	4,59%	6,09%	7,26%	5,03%
Volatilität (annualisiert)	0,68%	0,74%	2,28%	2,78%	4,19%	3,67%
Sharpe-Ratio	-0,79	0,42	1,86	2,07	1,65	1,28
bestes Monatsergebnis	0,14%	0,46%	2,01%	3,60%	7,47%	7,47%
schlechtestes Monatsergebnis	-0,38%	-0,38%	-0,38%	-0,38%	-1,18%	-1,18%
Median der Monatsergebnisse	0,03%	0,12%	0,14%	0,15%	0,15%	0,11%
bestes 12-Monatsergebnis		0,65%	8,68%	12,58%	15,96%	15,96%
schlechtestes 12-Monatsergebnis		0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	-0,94%
Median der 12-Monatsergebnisse		0,65%	2,81%	8,68%	9,27%	7,13%
längste Verlustphase	2	4	4	4	5	24
maximale Verlusthöhe	-0,43%	-0,43%	-0,43%	-0,43%	-1,18%	-1,18%

**Performance**

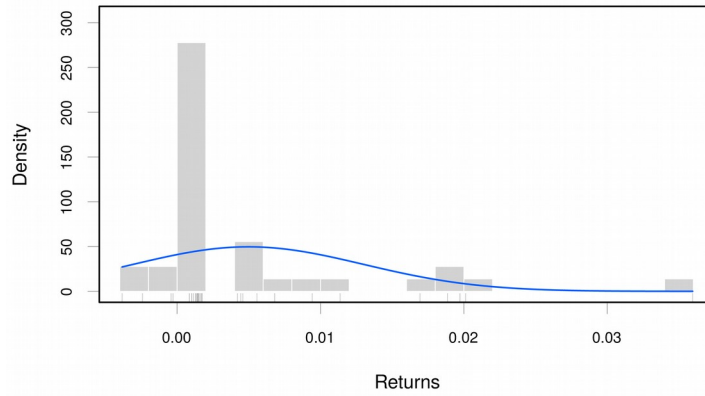


**Rollierende 12-Monats- Performance**



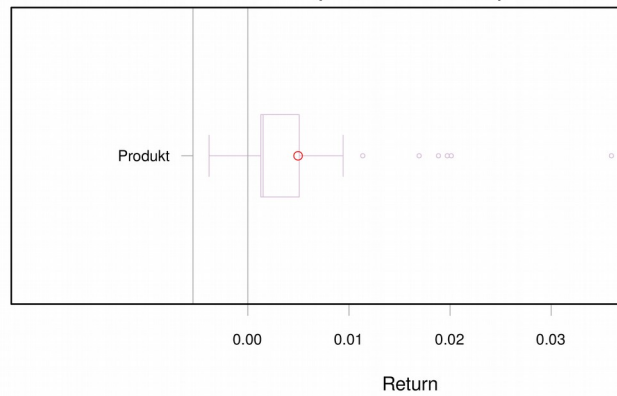
**Histogramm der monatlichen Returns**

(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 **Produktgeschichte** 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 gegenüber „Ergebnis-ausreißern“ 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 (weniger volatil) als die Benchmark ist.

**R<sup>2</sup>** 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 Investmententscheidungen 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  
04/2024

abrdn

## German Urbanisation Property Fund

### Kontakt

TELOS GmbH  
Biebricher Allee 103  
D-65187 Wiesbaden  
[www.telos-rating.de](http://www.telos-rating.de)

Telefon: +49-611-9742-100  
Telefax: +49-611-9742-200  
E-Mail: [tfr@telos-rating.de](mailto:tfr@telos-rating.de)