

Produktprofil

Name des Fonds	Aberdeen Standard European Balanced Property Fund
ISIN	LU0282931434
Anlageuniversum	Core Real Estate in Eurozone
Benchmark	MSCI PEPFI
Anlagewährung	EUR
Erträge	Ausschüttung
Auflegungsdatum	06/09/06
Fondsvolumen (alle Anteilklassen)	EUR 1.2 Mrd. per 30/06/21
Management Fee	90 bps, 80 bps für Anlagen > 25 Mio. EUR, 70 bps für Anlagen > 50 Mio. EUR und Flat Fee von 70 bps für Anlagen > 75 Mio. EUR.
TER	1.28% p.a. (zu NAV)
Fondsmanager	Gert-Jan Kapiteyn
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments
Internet	www.abrdn.com/de

Anlegerprofil

Anlagehorizont	langfristig (10-15 Jahre)
Risikoklasse	Core
Renditeerwartung	Return on Equity 6.5% p.a. (inkl. Ausschüttungsrendite von 4.5% p.a.) sowie Outperformance der BM
Verlusttoleranz	kurzfristige Verluste möglich

TELOS-Kommentar

Der Fonds *Aberdeen Standard European Balanced Property Fund* wird von der *Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID)* gemanagt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt. Durch die kontinuierliche dynamische Weiterentwicklung der *abrdn*-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. *ASID* ist Teil der globalen *abrdn*-Gruppe und zweitgrößter Immobilien-Asset-Manager Europas. Zudem gehört der Konzern weltweit zu den zehn größten Immobilien-Asset-Managern.

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 gezielt ausgebaut wird. Die ausgeprägte Expertise der *abrdn*-Gruppe in den Immobilienmärkten und bei Transaktionen sowie das ausgeprägte Netzwerk zu Projektentwicklern bieten Anlegern die Chance auf qualitativ hochwertige und attraktive Investments.

Hierbei wird verstärkt auch auf die Beachtung des Nachhaltigkeitsaspektes (ESG-Kriterien) geachtet. *ASID* konnte sich hier eine hervorzuhebende Expertise erarbeiten, welche kontinuierlich durch sowohl team- als auch prozessbezogene Erweiterungen weiter verbessert wird. Dies ist nicht nur nach innen gerichtet zu betrachten. Auch bei der Auswahl externer Partner werden ESG-Kriterien bei den Due Diligence-Prozessen angesetzt.

Der Fonds *Aberdeen Standard European Balanced Property Fund* versteht sich als Core Fund (open ended). Er ist dezidiert auf institutionelle Investoren hin ausgerichtet konzipiert. Die Mindestanlage liegt bei 3 Mio. EUR. Er dient den Investoren als Anlage in Büro- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandels- und gemischt genutzte Immobilien. Investitionen in spekulative Immobili-

entwicklungen sind nicht Gegenstand des Investments. Dennoch wird ein attraktives Total Return Ziel von 6.5% p.a. angestrebt. Hierbei gilt es ebenso eine Ausschüttungsrendite (Cash Dividend Return) mit dem Ziel von 4.5% zu realisieren. Als Vergleichsgröße für die Erfolgsqualität dient dem Fonds als langfristiges Investment (langfristiges Absolute Return Ziel) der MSCI Index IPD Pan-European Property Funds Index (PEPFI). Im Vergleich zu Peer-Funds findet ein eher moderater Einsatz von Leverage statt. Auch für diesen Fonds von *ASID* wird auf die hohe Expertise des Hauses bei der Beachtung von ESG-Aspekten zurückgegriffen. Der Fonds ist in dieser Hinsicht mit 4 Sternen (GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star) belegt. Auffallend in der Portfolioausrichtung ist eine gleichmäßige regionale Allokation (Länder der Eurozone) bei der breit angelegten Diversifikation (Minimierung von regionalen Klumpenrisiken). Insgesamt ist für das Core Investment die Risikoreduktion durch u.a. qualitative Objektauswahl und aktives qualitatives Management während der Haltedauer von hoher Bedeutung für den Anlageerfolg (s.a. lange WAULT – die mindestens angestrebten 3 Jahre werden i.d.R. klar übertroffen).

Für den Fonds sind keine Anlagen außerhalb der Eurozone vorgesehen. Breite Diversifikation ist essenziell. Auf einen einzelnen Mieter wird nur max. 10% des Exposures verwendet. Nur max. 27% dürfen in einem Land investiert werden und in Deutschland und Frankreich zusammen max. 36%. Stets wird eine geringe Leerstandsquote (max. 10%) angestrebt (aktuell ~ zwischen 4-5%). Im zweiten Quartal 2021 veräußerte der Fonds zwei Einzelhandelsobjekte in Berlin. In der regionalen Allokation bleibt Deutschland somit relativ untergewichtet. Die Verkäufe folgen der aktuellen Strategie des Fonds, das Einzelhandelsengagement im Portfolio weiter zu reduzieren. Die Einzelhandelsgewichtung ohne Supermärkte ist nun auf ~ 9% gesunken.

Der Fonds *Aberdeen Standard European Balanced Property Fund* erhält die Bewertung **AAA-**.

Investmentprozess

Der Fonds *Aberdeen Standard European Balanced Property Fund* wird von der *Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID)* gemanagt. Den Kern bildet unverändert das dreiköpfige Team aus dem Fund Manager *Gert-Jan Kapiteyn* und den Deputy Fund Managern *Aad Jansen* und *Mary Tam*. Dabei wird weiter die seit Jahrzehnten bei *abrdn* bewährte teamorientierte Vorgehensweise umgesetzt. Diese gewährleistet einen effektiven Austausch, auch mit Research, Transactions, Strategy, Treasury sowie mit den - für das „Big Picture“ der Immobilienmärkte verantwortlichen - Komitees.

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. Grundsätzlich findet zwar eine Kombination von Bottom-up- und Top-down-Analyse (z.B. Houseview) Anwendung, wenngleich bei der Portfoliogestaltung doch ein starker Bottom-up Fokus für diesen Fonds zum Tragen kommt und zu unterstreichen ist.

Während im ersten Schritt die Allokation der Immobilien auf einer Top-down-Basis bestimmt wird, um das Risiko (Beta) des Portfolios zu steuern (u.a. auch zur risikominimierenden Diversifikation), resultiert die Einzelobjektauswahl aus einer Bottom-up-Betrachtung heraus. Im Rahmen dessen kommt schließlich das aktive Immobilien-Management zur Generierung von Alpha zum Tragen. Essentiell ist für den Fonds dabei auch die strikte Vorgabe an High-Quality Core Immobilien, die einen dauerhaften Einkommensstrom gewährleisten müssen und hierbei einen langen WAULT aufweisen sollen. Mit Änderung der Ausrichtung in 2019 hin zur hier beurteilten Fondsstrategie ist es dem Fonds erlaubt neben Anlagen in Büro- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien auch Anlagen von max. 15% (bezogen auf GAV) in gemischt genutzte Immobilien zu tätigen.

Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist *ASID* in das weltweite Netz von *abrdn* integriert. Das Investment-Risk wird durch das globale Risk Committee, 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 Invest-

Nicht nur die Auswahl der Objekte durch das Fondsmanagement, sondern auch die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen. Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung.

Der Investmentprozess von *ASID* im Immobilienbereich wird von dem Gedanken getragen, auf einen längeren Anlagehorizont (long term) hin ausgerichtet sämtliche mit einer Investition verbundenen Risiken und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zu analysieren und diese so zu managen, dass sich daraus wertsteigernde Effekte ergeben und die angestrebte Ausschüttungsrendite gewährleistet ist. Der Beachtung der ESG-Kriterien wird dabei eine zunehmende Bedeutung beigemessen und auf die hervorzuhebende Expertise des Hauses in diesem Bereich zugegriffen. Jedes einzelne Immobilienobjekt wird über die Zeit regelmäßig beurteilt und eingestuft („Long term hold“ und „Asset Management Long term hold“ sowie „Asset Management Short Term Hold“ sowie „Short term hold“).

Ein wichtiges Tool für die Durchführung des transparenten und für alle Mandate fairen Transaktionsmanagements ist die Datenbank „Propex“. Dieses Tool wird konsequent in allen Konzerneinheiten gepflegt. Die Objektüberprüfung wird anhand eines proprietären Scorecard-Systems von *ASID* vorgenommen.

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance wurde ein entsprechendes Tool entwickelt, das „ESG Impact Dial Tool“. Mit Hilfe dieses auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systems will *ASID* zum einen eine Verbesserung der Transparenz zwischen Nachhaltigkeit und Rendite eröffnen; zum anderen dient das Tool aber auch einer engeren und interaktiven Verzahnung der eigenen Teams mit seinen Kunden/Consultants.

mentprozess 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.

Team

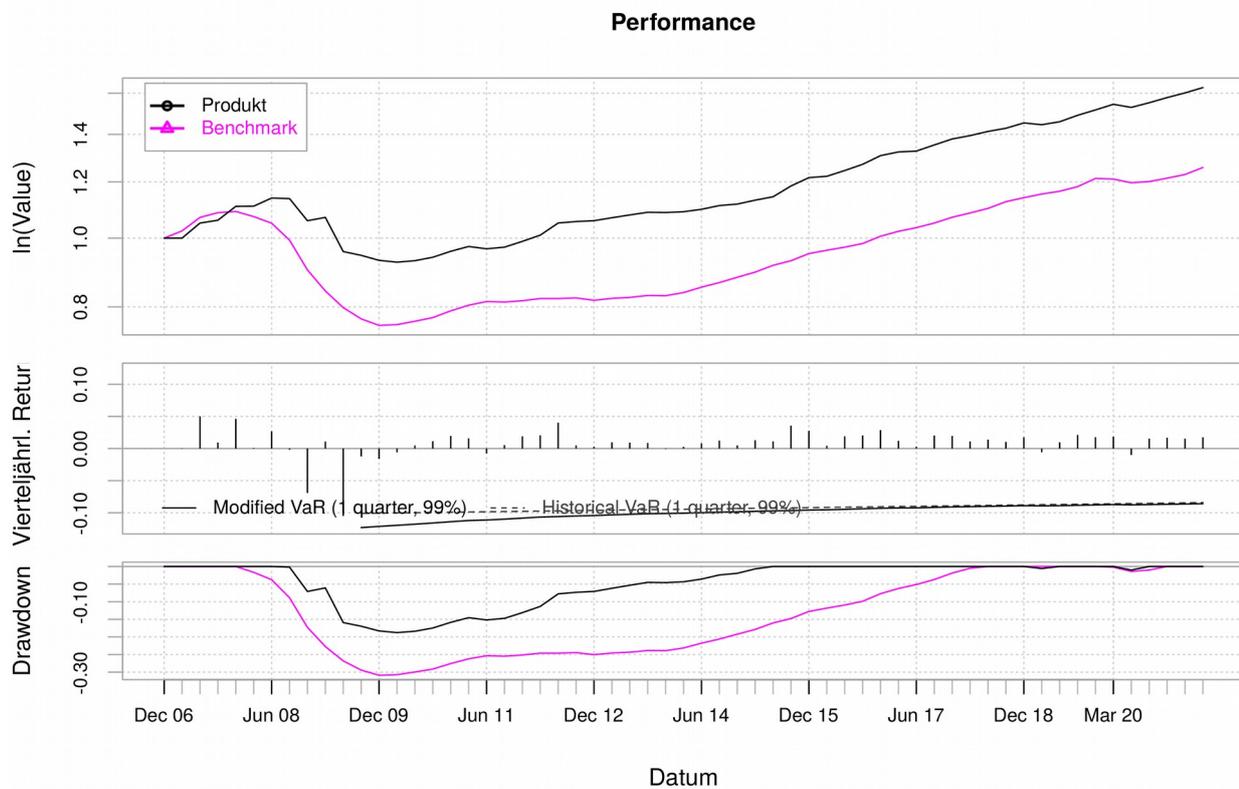
Innerhalb des Konzerns wird großer Wert auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der lokalen Teams in den verschiedenen Ländern gelegt, um regionale, lokale und internationale Expertise vollumfänglich auszunutzen. Insgesamt lebt das Investmentteam der *ASID* dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten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

Alle für den *Aberdeen Standard European Balanced Property Fund* 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. Positiv ist auch die langjährige Zusammenarbeit des Teams im Haus.

Produktgeschichte (quartalsweise Performanceberechnung)

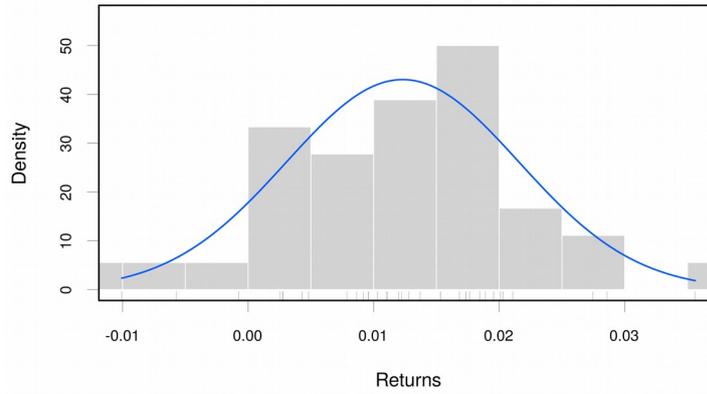
Quartalsweise Returns

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Q1	2.0	1.0	0.3	1.3	0.4	1.2	1.1	-0.6	1.8	1.5
Q2	4.0	0.9	0.8	1.1	1.9	0.3	1.4	1.0	-1.0	1.7
Q3	0.5	0.9	1.2	3.6	2.0	2.0	1.0	2.1	1.5	-
Q4	0.3	-0.1	0.5	2.7	2.9	2.0	1.7	1.8	1.7	-
Produkt	6.9	2.7	2.8	9.0	7.4	5.5	5.3	4.3	4.1	3.3
Benchmark	0.1	1.5	6.2	8.0	5.8	6.3	6.6	6.4	0.1	3.5



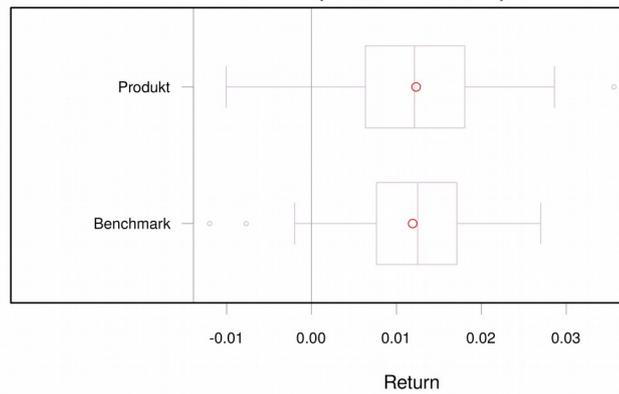
Histogramm der monatlichen Returns

(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 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-
06/2021

**Aberdeen Standard
European Balanced 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