



Where are we now?

September 2023



Haftungsausschluss & Risikofaktoren

Bestimmte Aussagen in dieser Präsentation können zukunftsgerichtete Informationen, prospektive finanzielle Informationen oder Finanzausblicke (zusammenfassend "Zukunftsgerichtete Informationen") darstellen. Die Zukunftsgerichteten Informationen beziehen sich auf den Stand der Dinge zum Zeitpunkt dieser Präsentation und beruhen auf Schätzungen und Annahmen, die von Hazelview Securities Inc. (dem "Manager") aufgrund seiner Erfahrung und Wahrnehmung historischer Trends, aktueller Bedingungen und erwarteter zukünftiger Entwicklungen sowie anderer Faktoren, die die Geschäftsleitung der Partnerschaft für angemessen und vernünftig hält, gemacht wurden. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass solche Zukunftsgerichteten Informationen korrekt sind, da tatsächliche Ergebnisse, Erträge, Aktivitätsniveaus, Leistungen oder Errungenschaften oder zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen wesentlich von den durch die Zukunftsgerichteten Informationen ausgedrückten oder implizierten Ergebnissen abweichen können.

Diese Präsentation wird nur zu Informationszwecken bereitgestellt und stellt kein Angebot zum Verkauf oder Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Keine Wertpapieraufsichtsbehörde oder ähnliche Aufsichtsbehörde hat dieses Dokument geprüft, und jede gegenteilige Behauptung ist strafbar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden als korrekt und verlässlich betrachtet, jedoch können wir nicht garantieren, dass sie jederzeit korrekt, vollständig oder aktuell sind. Die bereitgestellten Informationen können sich ohne Vorankündigung ändern, und weder Hazelview Investment Inc. noch seine Tochtergesellschaften übernehmen die Haftung für Ungenauigkeiten in den präsentierten Informationen.

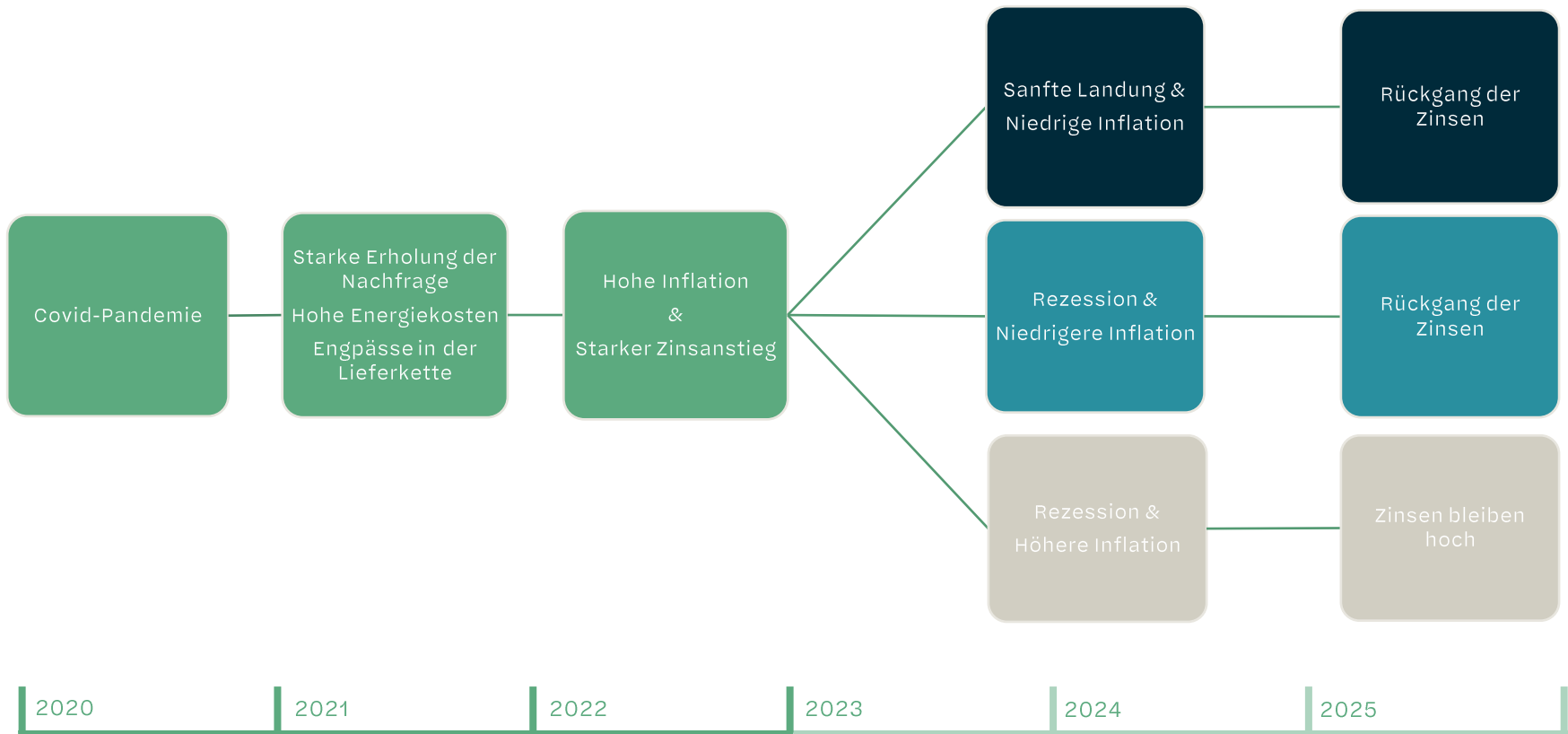
Der Manager ist derzeit bei der Ontario Securities Commission als Portfoliomanager, Investmentfondsmanager und Exempt Market Dealer registriert. Der Manager ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Hazelview Investments Inc.

DIESES DOKUMENT IST NUR FÜR DEN GEWERBLICHEN UND QUALIFIZIERTEN ANLEGERGEBRAUCH - Kein Teil dieses Dokuments darf vervielfältigt oder weiterverteilt werden. Die Renditen von Fondsanlagen sind nicht garantiert, ihre Werte ändern sich häufig und die frühere Performance kann nicht wiederholt werden.



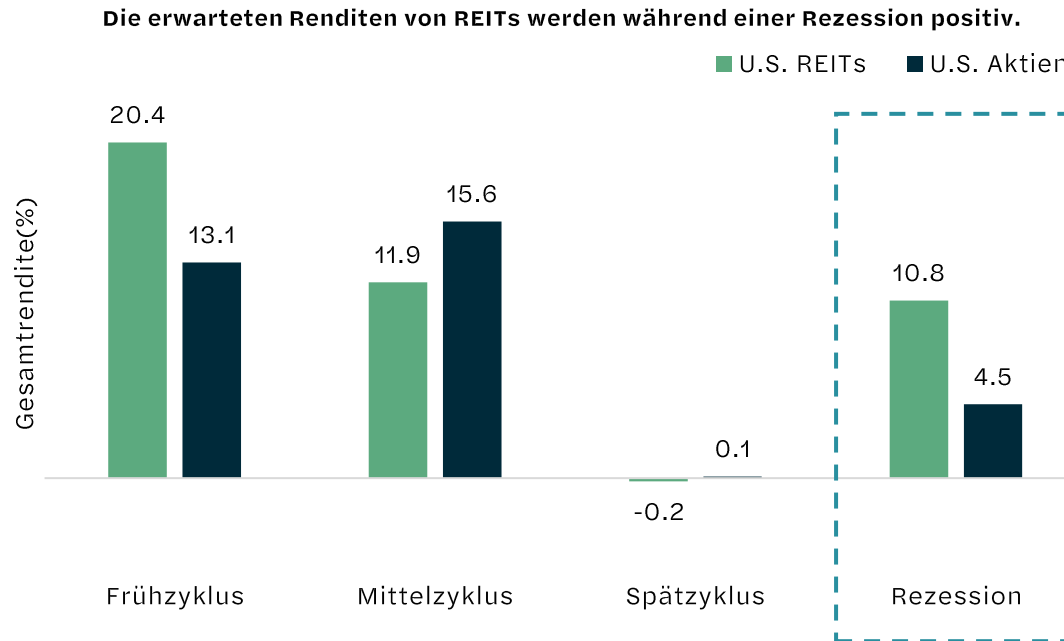
Where are we now?

- Derzeit werden REITs auf dem Markt basierend auf Stimmungen gehandelt und dienen als Ersatz für Immobilien im Allgemeinen, ohne die zugrunde liegenden Fundamentaldaten zu berücksichtigen, welche miteingepreist sind
- Jedes Mal, wenn dies geschah, eröffnete sich eine neue Gelegenheit



REITs schneiden in Rezessionen besser ab

- Durchschnittliche Mietlaufzeiten auf dem globalen Markt für Immobilienaktien liegen bei über 5 Jahren
- Je nach Land und Objektart zwischen 1 und über 25 Jahren
- Die Betriebskosten sind hauptsächlich an die Mieteinnahmen gebunden, wobei die Gewinnspannen weitgehend stabil sind.
- Die Kosten für Schulden dürften langfristig von Nutzen sein, da die Zentralbanken voraussichtlich eine weniger restriktive Geldpolitik verfolgen werden.



Source: Thomson Reuters Datastream, Cohen & Steers, and Bloomberg. At September 30, 2022.

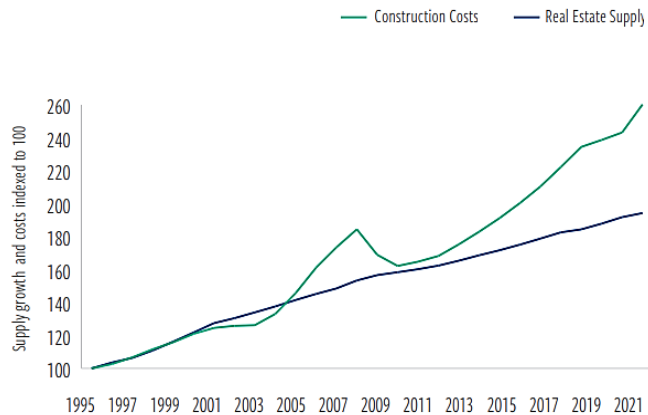
*Months from January 1991-December 2020 have been categorized as early, mid, late cycle, or recession. Above returns show the average annualized return during these periods.



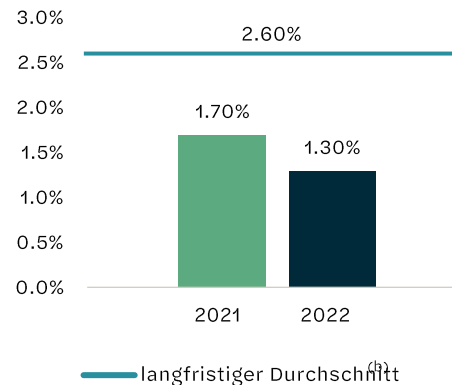
Rezession und höhere Inflation können den Wert von Immobilien erhöhen

- Das Angebotswachstum hat sich in den letzten Jahren bereits verlangsamt, aber angesichts steigender Bau- und Kapitalkosten gibt es bereits Anzeichen für eine weitere Verlangsamung, hier bieten Immobilien eine bessere Inflationsabsicherung als die meisten anderen Anlageklassen

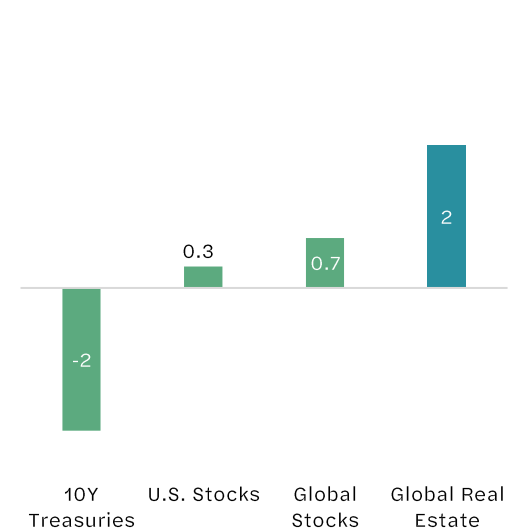
Die Baukosten sind schneller angestiegen als das Angebot¹



Wachstum des Immobilienangebots^(a) bleibt deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt¹



Inflation Beta, 1991-heute²

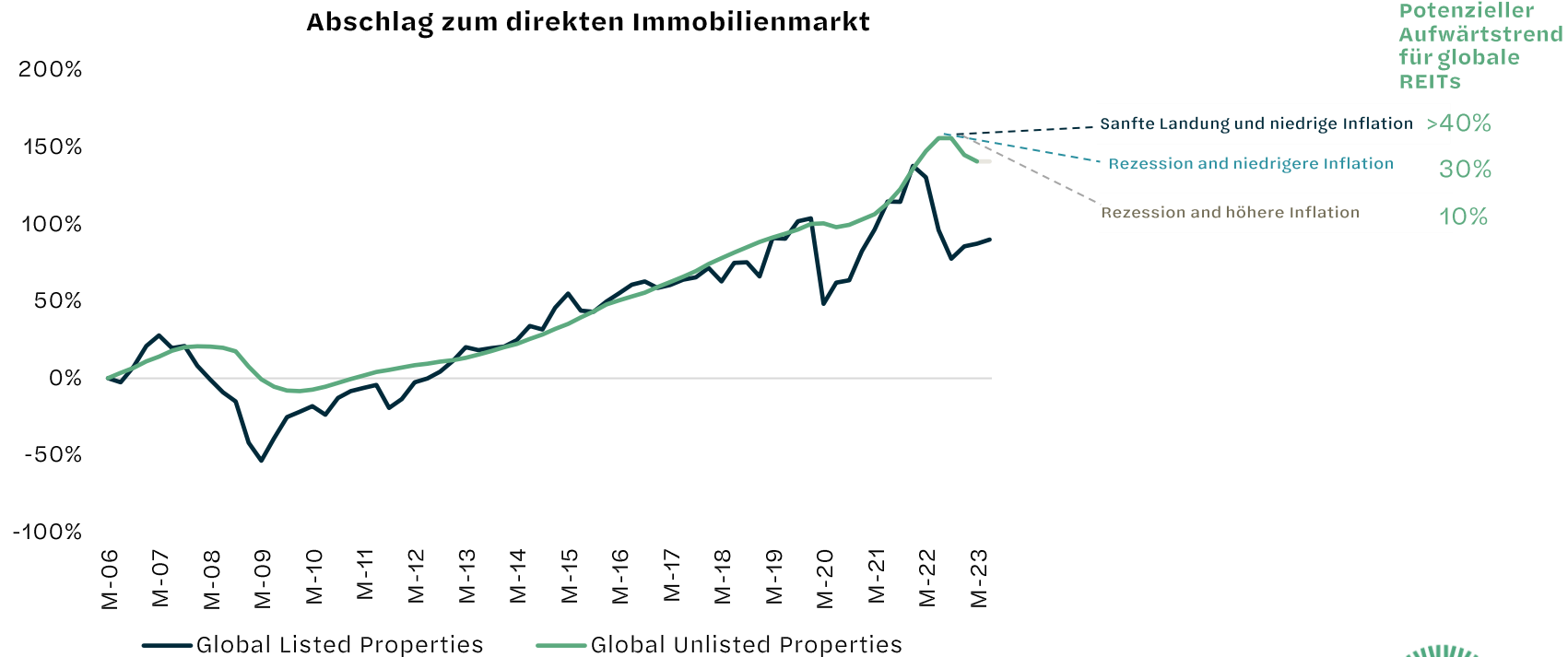


1. Source: Greenstreet, Cohen & Steers, and Turner. At September 30, 2022, unless otherwise noted.
 2. Source: Bloomberg, Thomson Reuters Datastream, Cohen & Steers proprietary analysis. At June 30, 2022.
 (a) Real estate supply growth is represented by the average annual supply growth of all REIT sectors in Greenstreet's coverage universe.
 (b) Long-term average represents the average of annual supply growth of all REIT sectors in Greenstreet's coverage universe from 1996-2021.



Wie geht es jetzt weiter?

- Die Renditen börsennotierter Immobiliengesellschaften folgen langfristig den Renditen direkter Immobilienanlagen
- Die aktuelle Diskrepanz zwischen gelisteten- und Direktimmobilien ist die größte seit der Finanzkrise und COVID-19
- Selbst in unserem Worst-Case-Szenario einer wirtschaftlichen Rezession mit anhaltend hoher Inflation bieten börsennotierte Immobilien eine attraktive Anlagerendite
- Die Anleger vergessen zu bedenken, wie viel bereits eingepreist ist und konzentrieren sich auf die negative Stimmung



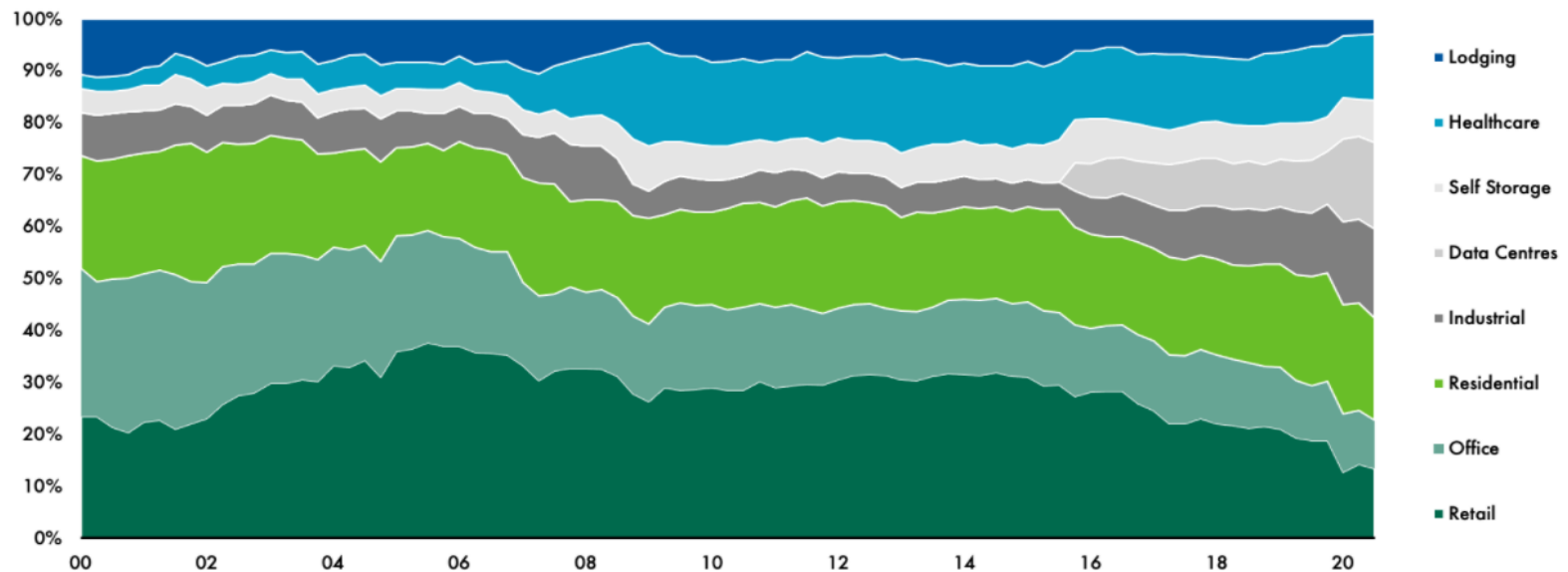
Wir erwarten, dass die Gewinne von REITs stabil bleiben

Sektor	2-Jahres annualisiertes Gewinnwachstum
Funkmasten	5,7%
Datenzentren	9,5%
Diversifiziert	4,6%
Gesundheits-, Pflimmobilien	6,1%
Hotel	14,4%
Logistik	10,2%
Life Science	0,9%
Fertighäuser	4,6%
Mehrfamilienhäuser	4,2%
Büro	1,9%
Einkaufszentren	3,9%
Self Storage	4,2%
Nahversorgungszentren	2,4%
Einfamilienhäuser	7,0%
Studentenwohnheime	5,2%
Triple Net	2,8%
Global	5,9%



Wechselnde Trends fördern Gewinnwachstum

- Der REIT-Index besteht nur in begrenztem Maße aus Büroimmobilien Portfolios, reagierte jedoch stark auf die Besorgnis über Kredite in den USA. In unserem Portfolio haben wir derzeit keinerlei Engagement in US-Büroimmobilien.
- Spezialsektoren haben in den letzten 15 Jahren kumulativ eine 5-fach höhere Rendite im Vergleich zu herkömmlichen Sektoren erzielt, über den gelisteten Immobilienmarkt erlangen Investoren den effizientesten Zugang zu diesen Sektoren.



Unser Ausblick

REITs nach Region	Abschlag zum Innerer Wert	Potenzieller Aufwärtstrend zum Innerer Wert	Aktuelle Dividendenrendite	Potenzielle Gesamtrendite
USA	-17,6%	21,4%	3,8%	31,0%
Kanada	-22,5%	29,0%	4,8%	41,8%
Kontinentaleuropa	-30,8%	44,5%	3,0%	53,4%
Großbritannien	-26,8%	36,7%	4,5%	49,3%
Australien	-12,6%	14,5%	4,3%	24,8%
Hong Kong	-37,4%	59,7%	5,8%	78,7%
Japan	-14,3%	16,7%	3,6%	25,0%
Singapur	-13,5%	15,5%	5,5%	28,3%
Global	-20,8%	26,2%	4,0%	36,6%



Die Verschuldungslage von Immobilien

- Die Refinanzierung der Schulden der Immobiliengesellschaften im Portfolio ist in den nächsten 12 Monaten sehr begrenzt
- Wir glauben, dass die Fremdkapitalkosten langfristig höher bleiben werden, aber niedriger als die heutigen Zinssätze und in den meisten Fällen durch Miet- oder Effizienzsteigerungen in den Portfolios aufgefangen werden können.

	Fremdkapital Quote	Fremdkapital Kosten	Schuldenlauf- zeit in Jahren	Schulden- umschichtung 2023	Schulden- umschichtung 2024	Schulden- umschichtung 2025	Anteil fixer Zinskosten	Angenommene Zinskosten nach 10 Jahren
USA	26,1%	3.2%	6.0	3%	6%	9%	88%	5.8%
Kanada	46,4%	3.5%	4.1	16%	13%	16%	89%	5.3%
Großbritannien	31,6%	3.0%	5.6	3%	12%	13%	89%	5.9%
Kontinentaleuropa	44,1%	2.1%	4.8	5%	5%	6%	87%	4.1%
Japan	48,4%	1.0%	4.7	22%	16%	15%	91%	1.5%
Hong Kong	26,8%	3.1%	3.3	14%	12%	14%	50%	4.2%
Pazifik	28,1%	4.7%	4.6	9%	16%	9%	68%	6.0%
Total	30,2%	3.0%	4.9	6%	8%	10%	84%	5.3%



Mietverträge sichern ein stabiles Einkommen

	Implizite Nettomietrendite	Mieteinkommen in % mit Fälligkeit in 2023	Mieteinkommen in % mit Fälligkeit in 2024	Mieteinkommen in % mit Fälligkeit in 2025	Auslastung
USA	5.8%	24%	24%	25%	91.2%
Kanada	5.2%	58%	57%	56%	91.3%
Großbritannien	6.5%	17%	16%	21%	93.9%
Kontinentaleuropa	5.3%	11%	11%	10%	97.4%
Japan	4.0%	34%	34%	33%	82.6%
Hong Kong	9.8%	27%	25%	24%	88.7%
Pazifik	6.7%	20%	19%	19%	93.6%
Total	6.1%	24%	24%	24%	91.3%



Schlussfolgerung

01

Wo wir uns jetzt befinden

In verschiedenen Rezessionszyklen haben REITs ihre Fähigkeit unter Beweis gestellt, besser zu performen und der Inflation standzuhalten

02

Wo wir uns hinbewegen

Die langfristigen Renditen gelisteter Immobiliengesellschaften folgen in der Regel denen von Direktimmobilien, trotz des derzeitigen Bewertungsunterschieds

03

Unterstützt durch wechselnde Trends

Trotz globaler Trends bieten Investitionen in gelistete Immobilien eine sektor- und marktübergreifende Diversifizierung, die sich an wechselnde Trends anpasst und zu einem potenziellen Gewinnwachstum führt

04

Starke Bilanzen

Durch die Investition in Immobilienaktien mit soliden Schuldenstrukturen erhält unser Portfolio die Widerstandsfähigkeit, um jegliche Herausforderungen zu bewältigen.



THANK YOU

Offices

TORONTO | NEW YORK | HAMBURG | HONG KONG

Website

www.Hazelview.com

