Degroof Petercam

DPAM INVEST B REAL ESTATE EUROPE - A

Monatliches institutionelles Factsheet | 31. Januar 2017

Morningstar ★★★★ (*)

BERICHT DES FONDSMANAGEMENT

Market comment

The US reflation trade, as premature as it may be, spilled over into Europe where growth is still anemic at best (although inflation figures have picked up somewhat). Bond yields ticked up again, with the German 10-year doubling versus its late December level and real estate underperforming general equities.

In the UK, Theresa May offered a combative speech on Brexit, which was met with a court ruling on the necessity of Parliament's approval prior to the Brexit clause being invoked. The debate will continue in Parliament, as she tries to meet her self-imposed March deadline. In corporate news, Unite is now officially a REIT and Land Securities refinanced GBP600 million worth of bonds, potentially signaling the beginning of a trend for UK companies, similarly to what we have seen with their continental peers in the absence of growth and as Net Asset Value (NAV) gaps were wide. Great Portland's trading update showed, as expected, good leasing activity, but little else (small deceleration in estimated rental values, no fresh disposals or news on a capital return).

On the continent, Gecina replaced its CEO with Ivanhoe's president, a move that raised some eyebrows on the corporate governance front. Despite weakness in share prices, companies ventured into capital increases: Foncière des Régions and TLG Immobilien both announced capital increases to finance acquisitions. Wereldhave unveiled a 'substantial reorganization' ahead of its full-year numbers. LEG Immobilien placed its first ever corporate bond at a commendable 1.25% coupon. Life is still placid among the Nordics: Norwegian office investor Entra disposed of a non-core portfolio at a 23% premium versus its latest book value, while Swedish property company Castellum reported 19% NAV growth year on year.

Spanish companies such as Hispania, Colonial and Merlin featured well in our top 10 last month, while UK and retail stocks such as Derwent and Land Securities dominated our bottom 10.

In January, we attended the annual JPMorgan real estate conference and London property tour. The overall message, 'so far so good', remains relatively unchanged compared to our last conference at the end of November. Indeed, yields have not (yet) expanded and rents are (still) resilient. So the bulls argue that discounts of UK REITs are too wide and do not reflect underlying value. However, visibility remains poor (who can clearly measure the Brexit impact on employment?) and new supply is coming, especially for London offices. Thus, the question is not whether NAVs will decline, but when and by how much. As a result, we continue to be on the safe side regarding the UK, trying to add on exaggerated pessimism, but also to reduce on relative strength.

We also travelled to Paris for the annual SocGen Property tour. There are some timid signs of office rent recovery, essentially through a reduction of incentives. This said, we believe the investment market has given too much credit to this improvement as yields for prime offices have declined towards 3% and sometimes below. At these levels, we believe the risk of a negative capital return is high but we appreciate that listed REITs remain disciplined and have not bought anything for quite a while, leaving these expensive transactions to actors with a lower cost of capital.

The most interesting visit was undoubtedly the world's largest fresh market, Rungis, which is held by Altarea-Cogedim, the French government and other institutions. So far, this can be considered an interesting financial participation but should the French government privatize its 33% stake, Altarea, which holds a third of Rungis, would definitely be in pole position to take control with potentially huge value creation.

Coincidently, Predica, Altarea's 2nd largest shareholder, sold a 3% stake in Altarea in an accelerated book-building at a nice discount. In the medium term, this should improve the liquidity of the shares, one of Altarea's few weaknesses in our view.

Performance

The NAV of the retail share class of the fund (class B) was down by 2.92% over the month, 56 basis points better than its benchmark.

The main positive contributors were Gecina, Terreïs and Argan. The main negative contributors were Newriver, SPS and Aedifica.

Last month's strategy

After a very strong end of year, we took profits on recently bought Foncière des Régions. We increased our position in Altarea via a placement, while reinforcing positions in large German residential names Deutsche Wohnen and LEG.

Outlook & strategy going forward

Companies are still trading close to their expected NAVs, on average. However, there is a big contrast between UK companies, which are trading at a significant discount to NAV (+/- 20%), reflecting expectations of a marked growth slowdown, and the continental companies, which are trading at par, reflecting better growth prospects but also an overly conservative approach from valuers.

We still find pockets of above average growth in cash flow and NAV and we favor those companies as long as we trust management and that the implementation of their strategy is on track.

We continue to look for good risk/return propositions. In a moving interest rate environment, we are still convinced by our main criteria of looking for companies generating healthy growth in cash flow per share. This criteria should result in attractive total shareholder returns, being dividend yield and NAV growth.

(*) Morningstar Rating Overall

Degroof Petercam

DPAM INVEST B REAL ESTATE EUROPE - A

Monatliches institutionelles Factsheet | 31. Januar 2017

ÜBERBLICK

Asset-Klasse	Aktien
Kategorie	Immobilien
Stragegie	Aktive Strategie
Teilfonds des	DPAM Invest B
Rechtsform	SICAV
Domizil	Belgien
Fondswährung	EUR
Handelbarkeit	Täglich
Auflagedatum	16.12.1999
Erstausgabetag	06.03.2001
Vertriebszulassung in	AT, BE, CH, DE, ES, FR, IT, LU, NL
ISIN	BE0058186835
WKN	A0JMCC
Ausgabeaufschlag	Maximum 2 %
Rücknahmegebühr	0.00%
Verwaltungsvergütung	1.50%
TER (31.12.2016)	1.81%
Mindestanlagebetrag	1 Aktie
NIW (ausschüttend)	305.14
Letzte Ausschüttung (06.04.2016)	EUR 8.00
Fondsvermögen	Mio. EUR 452.47
Anzahl der Positionen	66

BRUTTOWERTENTWICKLUNG (IN %)	Fonds	Index
1 Monat	-2.92	-3.48
Laufendes Jahr	-2.92	-3.48
1 Jahr	-0.01	-0.89
3 Jahre (p.a.)	12.20	10.39
5 Jahre (p.a.)	13.45	11.79
10 Jahre (p.a.)	0.17	-0.53

PORTFOLIOEIGENSCHAFTEN	Fonds	Index
Dividendenrendite (%)	3.90	3.80

ANLAGEUNIVERSUM

Der Fonds legt sein Vermögen hauptsächlich in Wertpapieren an, die sich im weiteren Sinne auf den Immobiliensektor beziehen (z. B. Immobilienzertifikate oder Aktien von: Real Estate Investment Trusts (REITs) (frz. Société d' Investissement à capital fixe en immobilier, SICAFI); Investmentgesellschaften, die in Immobilienforderungen anlegen; Immobiliengesellschaften; oder Unternehmen, die in der Förderung und Entwicklung von Immobilien tätig sind) und von Unternehmen begeben werden, die ihren Sitz und/oder einen wesentlichen Teil ihrer Betriebsanlagen, Aktivitäten, Erträge oder Entscheidungsstrukturen in Europa haben.

INDEX

GPR Europe UK 25% Capped

AUFTEILUNG (IN%)

Länder	Fonds	Index
Frankreich	25.2	20.9
Deutschland	25.2	24.4
Grossbritannien	21.6	24.8
Schweden	5.3	7.2
Spanien	4.6	4.8
Schweiz	4.3	7.1
Österreich	3.8	2.9
Belgien	3.6	6.5
Niederlande	3.3	1.3
Zypern	1.1	0.0
Norwegen	0.9	0.0
Italien	0.4	0.0
Andere	0.4	0.0
Barguthaben	0.3	0.0

Sub-Sektoren	Fonds	Index
Einzelhandelsimmobilien	34.0	31.7
Wohnimmobilien	29.3	27.3
Büroimmobilien	23.7	28.3
Logistik/industriell	8.4	6.3
Andere/gemischte Nutzung	4.3	6.5
Barguthaben	0.3	0.0

Top 10	
Unibail-Rodamco	8.5
Vonovia	8.0
Deutsche Wohnen	7.9
Klepierre	6.0
Land Securities	4.8
British Land	3.7
Leg Immobilien	3.5
Swiss Prime Site	2.3
Merlin Properties	2.3
Hammerson Plc	2.1

Währungen	Fonds	Index
Euro	67.8	60.9
Pfund sterling	21.7	24.8
Schwedische Krone	5.3	7.2
Schweizer Franken	4.3	7.1
Norwegische Krone	0.9	0.0

TOP 5 ÜBER-UND UNTERGEWICHTUNGEN

Top 5 Übergewichtungen	Aktive Gewichtung
Altarea	+1.63
Argan	+1.54
Ado Properties	+1.51
Terreis	+1.22
Ca Immobilien Anlagen	+1.16

Top 5 Untergewichtungen	Aktive Gewichtung
Gecina	-2.41
Swiss Prime Site	-2.20
Cofinimmo Sicafi	-1.13
Tag Tegernsee Immobilier	-1.12
Hufvudstaden A	-0.97

TOP 5 NACH PERFORMANCEBEITRAG (+/-)

Top 5 höchster Performancebeitrag	Beitrag
Gecina	+0.22
Capital & Counties Prop	+0.12
Cofinimmo Sicafi	+0.09
Terreis	+0.09

Top 5 niedrigster Performancebeitrag	Beitrag
Altarea	-0.10
Newriver Reit	-0.08
Aroundtown Prop	-0.06
Mercialys	-0.06

Degroof Petercam

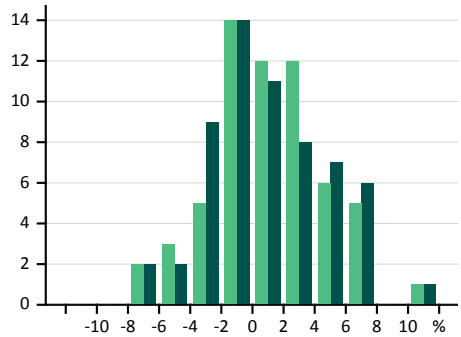
DPAM INVEST B REAL ESTATE EUROPE - A

Monatliches institutionelles Factsheet | 31. Januar 2017

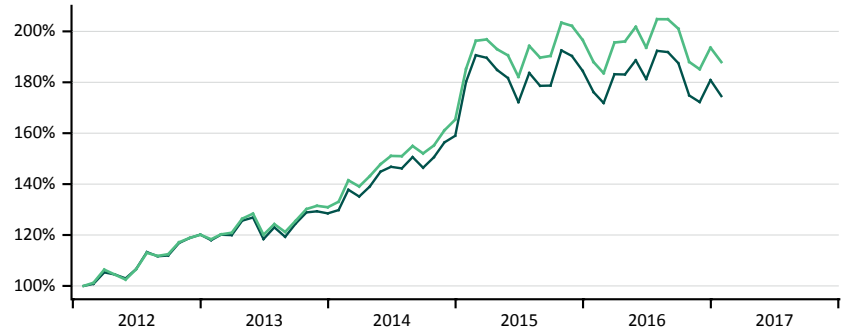
Fondswährung EUR | Beobachtungszeitraum - 5 Jahre

Fonds Index

VERTEILUNG DER MONATLICHEN ERGEBNISSE



KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG

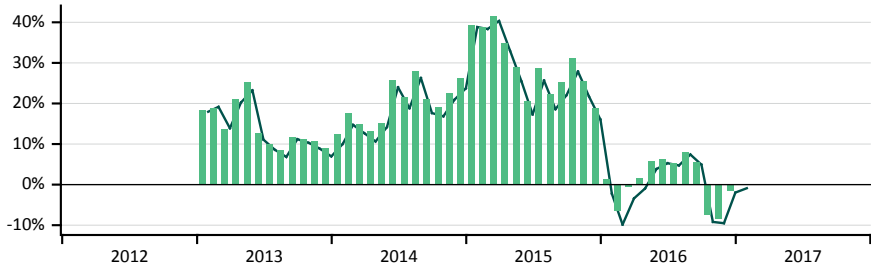


STATISTISCHE ANGABEN

		Fonds	Index
Volatilität	%	12.51	13.36
Sharpe Ratio		1.06	0.87
Downside Deviation	%	6.34	6.88
Sortino Ratio		2.10	1.70
Anzahl positiver Monate	%	60.00	55.00
Maximaler Verlust	%	-9.76	-10.74

Risikoloser Zins **0.06%**

ROLLIERENDE 12-MONATSERGEBNISSE

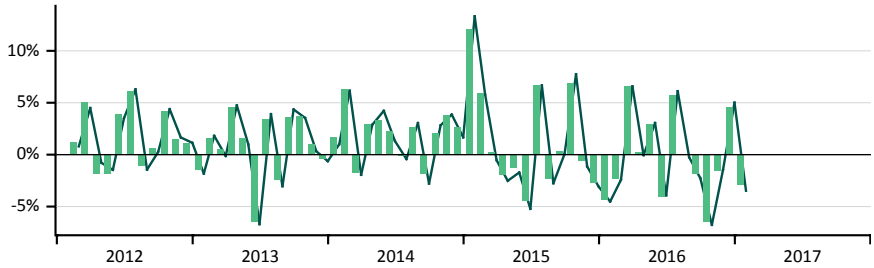


TEILFONDS IM VERGLEICH ZUR INDEX

Korrelation		0.993
R^2		0.986
Alpha	%	0.19
Beta		0.930
Treynor Ratio	%	14.32
Tracking Error	%	1.73
Information Ratio		0.797

Index: GPR Europe UK 25% Capped

MONATSERGEBNISSE



MONATSERGEBNISSE (IN %)

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Fonds	Index	Fonds	Index	Fonds	Index	Fonds	Index	Fonds	Index
Januar	-1.46	-1.82	1.65	1.00	12.08	13.33	-4.39	-4.52	-2.92	-3.48
Februar	1.60	1.82	6.33	6.16	5.93	5.80	-2.34	-2.43		
März	0.55	-0.13	-1.71	-1.94	0.27	-0.54	6.56	6.58		
April	4.56	4.74	2.90	2.88	-1.96	-2.52	0.22	-0.05		
Mai	1.57	0.99	3.29	4.22	-1.25	-1.72	2.92	3.05		
Juni	-6.46	-6.69	2.22	1.32	-4.42	-5.22	-4.04	-3.92		
Juli	3.47	3.90	-0.07	-0.42	6.67	6.67	5.77	6.11		
August	-2.47	-3.04	2.64	3.04	-2.37	-2.75	-0.02	-0.25		
September	3.62	4.36	-1.88	-2.78	0.35	0.06	-1.81	-2.27		
Oktober	3.68	3.54	2.06	2.82	6.86	7.74	-6.49	-6.76		
November	0.97	0.34	3.82	3.86	-0.61	-1.14	-1.53	-1.48		
Dezember	-0.42	-0.63	2.62	1.67	-2.76	-3.08	4.58	5.01		
Jahr	**9.01**	**6.95**	**26.30**	**23.73**	**18.90**	**16.02**	**-1.52**	**-1.96**	**-2.92**	**-3.48**

WICHTIGE INFORMATION - NUR FÜR BERECHTIGTE NUTZER

Die in diesem Factsheet enthaltenen Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken.

Der Inhalt dieser Produktinformation stellt weder eine Anlageempfehlung dar, noch ein Angebot oder eine Aufforderung die hierin besprochenen Aktien, Anleihen, Anlagefonds oder sonstigen Produkte in irgendeiner Weise zu kaufen oder verkaufen.

Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, lesen Sie bitte die aktuellen Verkaufsunterlagen des Fonds durch, die detaillierte Informationen über die mit einer Anlage in diesem Finanzprodukt verbundenen Risiken enthalten. Der Prospekt, die Rechenschaftsberichte sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document - KIID) stehen zum Download in deutscher Sprache auf der Internetseite https://funds.degroofpetercam.com bereit und können auch in Papierform kostenlos bei der deutschen Informationsstelle Marcard, Stein & Co-. AG, Ballindamm 36, 20095 Hamburg angefordert werden.

Alle in diesem Factsheet gemachten Angaben beziehen sich auf das vorderseitig angegebene Erstellungsdatum und können ohne besondere vorherige Mitteilung abgeändert werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Dieses Dokument wurde von Degroof Petercam Asset Management sa ("DPAM"), deren Sitz Rue Guimard 18, 1040 Brüssel (Belgien) und Autor des vorliegenden Dokuments ist, nach bestem Wissen und Gewissen sowie im besten Interesse der Kunden erstellt, jedoch ohne den Anspruch auf das Erzielen eines bestimmten Resultates oder einer bestimmten Wertentwicklung zu erheben. Die Information basiert auf Quellen welche DPAM als glaubwürdig betrachtet, allerdings unter dem Vorbehalt der Richtigkeit und Vollständigkeit.

Dieses Dokument darf ohne die Zustimmung von DPAM, weder vollständig noch teilweise vervielfältigt und / oder an andere Personen weitergereicht werden.