



FRANKLIN
TEMPLETON

IMPACT MANAGEMENT UND MESSUNG IM BEREICH REAL ASSETS

Gaston Brandes
Head Institutional Portfolio Manager EMEA, Franklin Real Asset Advisors

BAI-Webinar im Rahmen der BAI „ESG Hands-on“ Reihe

Donnerstag, 6. Februar 2020

Quelle der Daten und Informationen angegeben von Franklin Templeton Investments.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

UN-ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (SDG)



UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs)



Schlüsselmerkmale

- Global
- Umfassend
- Bottom-up Aufbau
- Datenfokussiert
- Finanzierungsdiagnostisch
- Universelle Sprache

“Ein universeller Aufruf zum Handeln, um die Armut zu beenden, den Planeten zu schützen und sicherzustellen, dass alle Menschen Frieden und Wohlstand genießen”

<http://www.undp.org/content/undp/en/home/sustainable-development-goals.html>

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

IMPACT-PHILOSOPHIE & ENGAGEMENT

“Impact-Investitionen sind Investitionen, die mit der Absicht getätigt werden, neben einer finanziellen Rendite auch positive, messbare soziale und ökologische Auswirkungen zu erzielen.” (www.thegiin.org)

Verantwortungsvolles Investieren



Value-basiert

Diese Strategien sind auf die Überzeugungen der Kunden zugeschnitten: Bestimmte Investments werden ein- oder ausgeschlossen, um ethischen oder religiösen Werten gerecht zu werden.



ESG-orientiert

Es werden Anlagen in Unternehmen getätigt, deren ESG-Praktiken vorbildlich sind oder die ihre ESG-Standards verbessert haben.



Thematisch

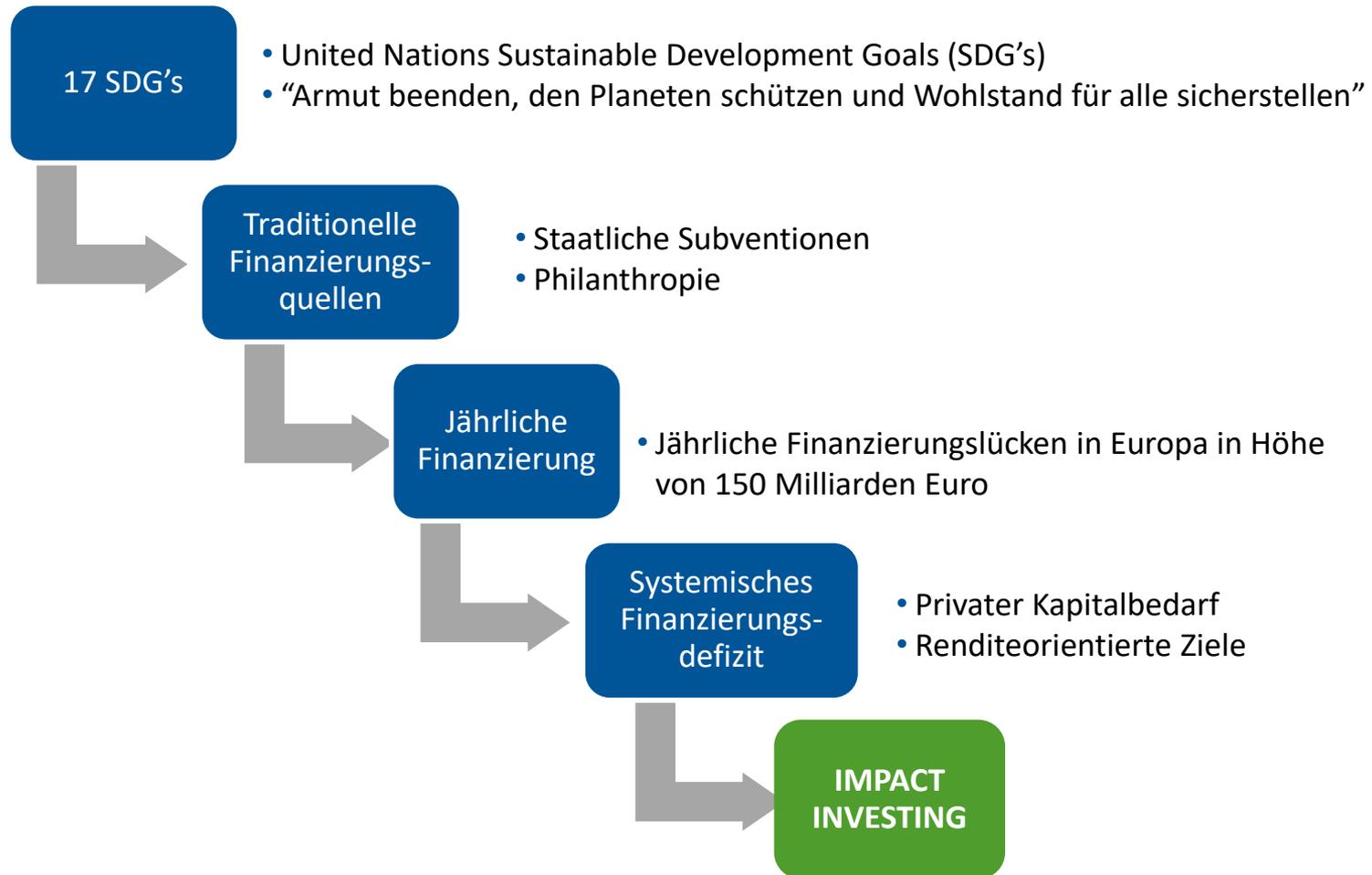
Der Schwerpunkt liegt auf Unternehmen, die mit ihren Produkten oder Dienstleistungen auf soziale oder ökologische Herausforderungen eingehen.



Impact-orientiert

Es werden positive, messbare soziale und ökologische Wirkungen angestrebt.

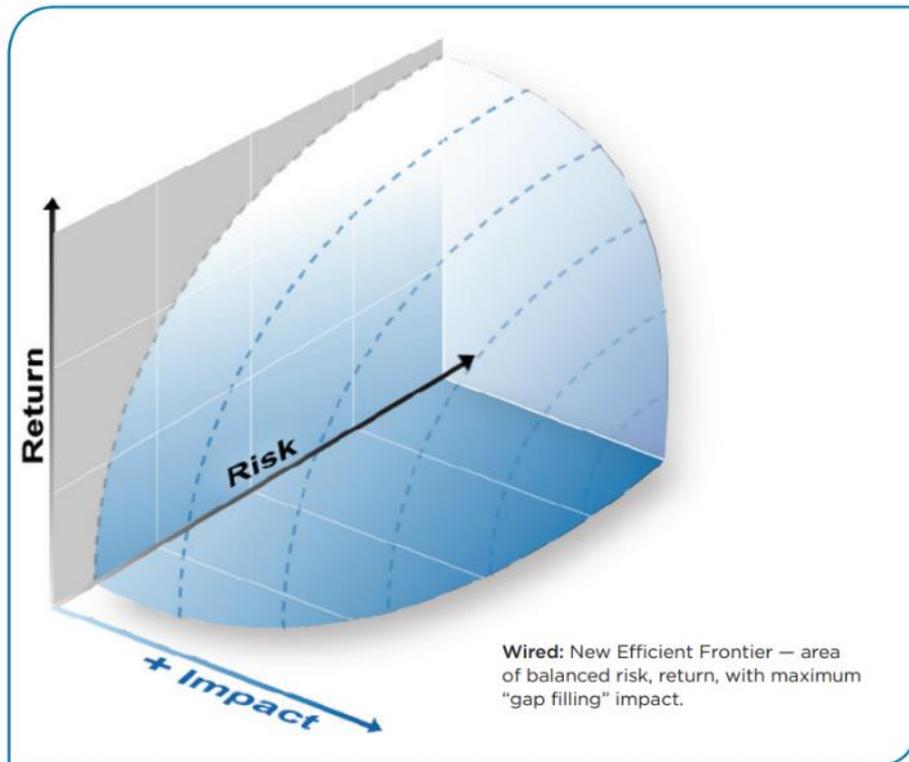
Impact Investing – Markt-These



Nur zur Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.



“Die Welt ist vom 19. Jahrhundert, in dem wir nur den finanziellen Ertrag messen, zum 20. Jahrhundert übergegangen, in dem wir Risiko und Ertrag gemessen haben, und jetzt hat die Welt bereits begonnen, sich auf Risiko, Ertrag und Impact zu konzentrieren.”

– Sir Ronald Cohen

... aber wie wird der Impact gemessen??

https://www.impactassets.org/files/downloads/ImpactAssets_IssueBriefs_2.pdf

https://www.responsible-investor.com/home/article/ronald_cohen_iv/

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Impact-Messung & Management

Fünf Bausteine eines effektiven Impact Investment

Beispiele

Ziele

Eine Verständigung auf gesellschaftliche und ökologische Absichten mit dem Ziel, Angebot und Nachfrage von Impact-orientiertem Kapital aufeinander abzustimmen.



Standards

Allgemeine Richtlinien, die eine gemeinsame Grundlage für die Bewertung der Praktiken eines Anlegers bilden.

INVESTING FOR IMPACT:
*Operating Principles for
Impact Management*

Zertifizierungen

Standardisierte Analysen von Dritten zur präzisen Kommunikation gesellschaftlicher und/oder ökologischer Leistung.

BREEAM[®]

Methoden

Instrumente zur Vereinfachung der Sorgfaltspflicht, Bewertung, Überwachung und Berichterstattung in Bezug auf den Impact.

**IMPACT
MANAGEMENT
PROJECT**

Kennzahlen

Standardisierte Definitionen für die Messung der Auswirkungen und den Vergleich der Investments.

IRIS

Nur zur Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Impact-Investitionen in soziale Infrastruktur

Soziales Renditeziel

Um eine sinnvolle Wirkung zu erzielen, wird eine Theorie des Wandels einbezogen, die die relevanten Herausforderungen, potenzielle Beiträge und gewünschten Ergebnisse identifiziert.

Ziele für eine nachhaltige Entwicklung



Theorie des Wandels



Nur zur Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

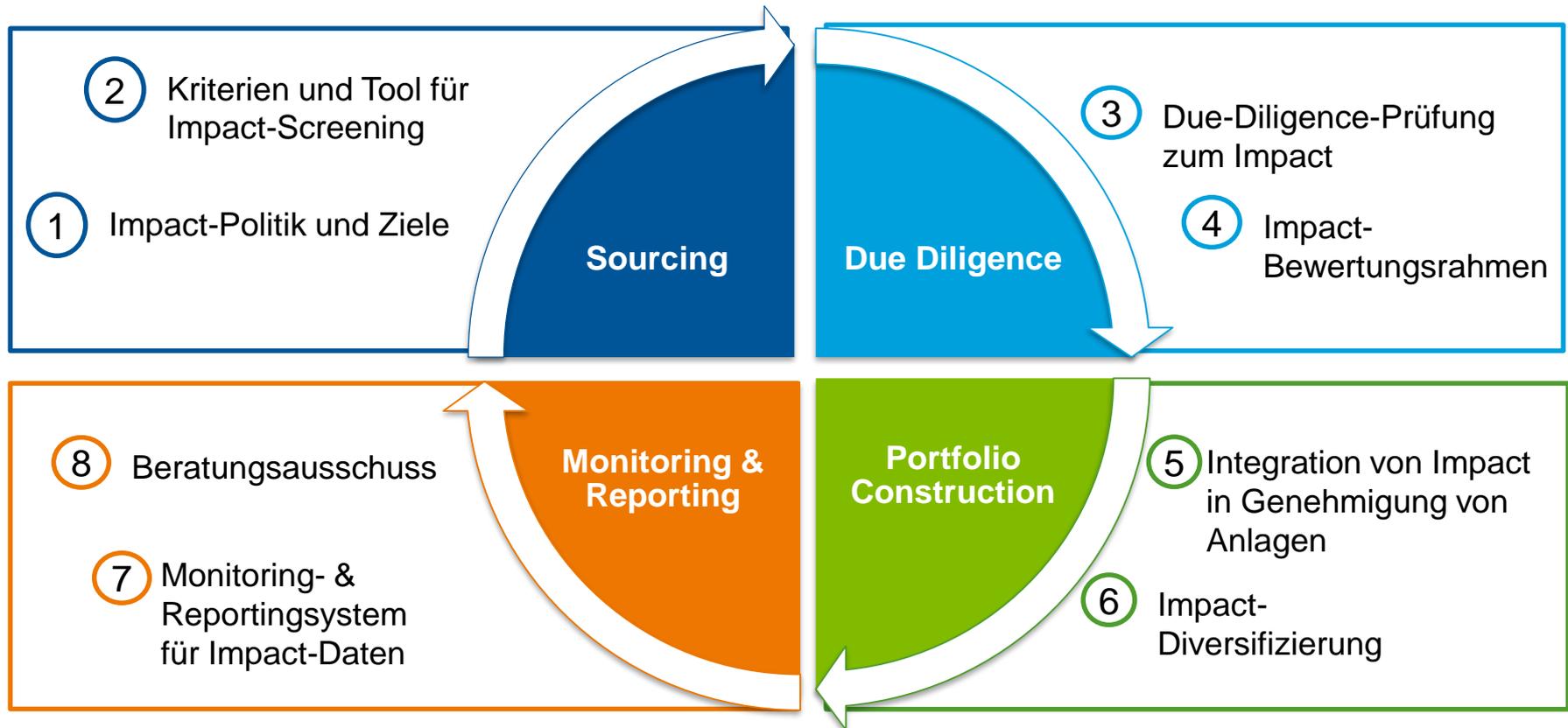
Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

IMPACT-MANAGEMENT: SOZIALE INFRASTRUKTUR

Vollständig integrierter Impact-Managementprozess

Die Strategie integriert Impact in jeder Phase des Anlageprozesses anhand von Tools und Rahmenkonzepten auf der Basis von Best Practices für Impact-Management.



Impact-Prozess in der Realität

Beitrag zu den SDGs durch eine Investition in erschwinglichen Wohnraum

1. IDENTIFY THE PERTINENT SDGs	6 CLEAN WATER AND SANITATION 	7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 		
2. IDENTIFY THE SDG TARGETS	TARGET 6-4  INCREASE WATER-USE EFFICIENCY AND ENSURE FRESHWATER SUPPLIES	TARGET 7-2  INCREASE GLOBAL PERCENTAGE OF RENEWABLE ENERGY	TARGET 7-3  DOUBLE THE IMPROVEMENT IN ENERGY EFFICIENCY	TARGET 11-1  SAFE AND AFFORDABLE HOUSING	TARGET 11-6  REDUCE THE ENVIRONMENTAL IMPACT OF CITIES
3. DEFINE POTENTIAL CONTRIBUTION	<ul style="list-style-type: none"> • Install low-flow toilets, aerators & motion-sensing taps 	<ul style="list-style-type: none"> • Install Solar panels 	<ul style="list-style-type: none"> • Install smart meters, conduct operator and tenant training 	<ul style="list-style-type: none"> • Purchase and maintain affordable housing units 	<ul style="list-style-type: none"> • Improve waste management
4. ESTABLISH KPIs FOR OUR CONTRIBUTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Volume of water used by residents 	<ul style="list-style-type: none"> • Amount of purchased energy consumed from non-renewable sources 	<ul style="list-style-type: none"> • Total amount of purchased energy consumed by residents 	<ul style="list-style-type: none"> • Number of residents in affordable housing units • Average Tenant Rent 	<ul style="list-style-type: none"> • Waste Disposed: Landfill • Waste Disposed: Compost • Waste Disposed: Recycling
5. CONTRIBUTIONS MAPPED AGAINST SDG INDICATORS	<ul style="list-style-type: none"> • 6.4.1 – Change in water-use efficiency over time • 6.4.2 – Level of water stress 	<ul style="list-style-type: none"> • 7.2.1 – Renewable energy share in the total final energy consumption 	<ul style="list-style-type: none"> • 7.3.1 – Energy intensity measured in terms of primary energy and GDP 	<ul style="list-style-type: none"> • 11.1.1 – Proportion of urban population living in slums, informal settlements or inadequate housing 	<ul style="list-style-type: none"> • 11.6.1 – Proportion of urban solid waste regularly collected and with adequate final discharge out of total urban solid waste

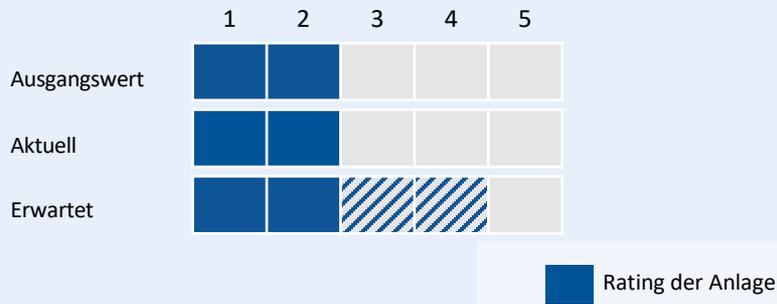
Kennzahlen zur Impact-Rendite

Definition und Beurteilung des Impact

Die Impact-Ziele des Fonds unterstützen die sechs nachfolgenden UN-SDGs. Die Messung der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele wird sich an den „Impact Reporting and Investment Standards“ (IRIS) orientieren. Durch Heranziehen eines eigenen Rahmenwerks wird der unmittelbare und der mögliche Impact einer Anlage beim Erwerb bewertet. Über den Fortschritt wird während der gesamten Laufzeit der Anlage berichtet.

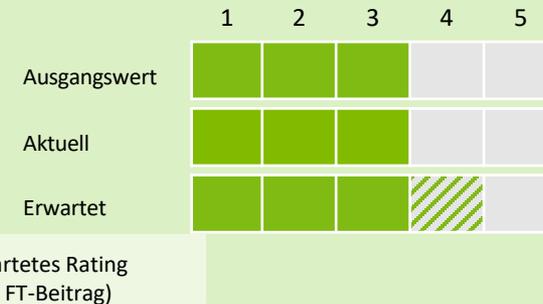
GESELLSCHAFTLICHER WERT

Wie hoch ist der Wert, den die Anlage zur Entwicklung und zum Wohlergehen der Gemeinde beisteuert?



ÖKOLOGISCHER WERT

Wie stark ist die Umweltleistung der Anlage?



Gesundheit und Wohlbefinden - Gesundes Leben sichern und Wohlbefinden für alle Altersgruppen fördern.



Hochwertige Bildung – gerechte und hochwertige Bildung sicherstellen und Chancen auf lebenslanges Lernen für alle fördern.



Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen - Förderung friedlicher und integrativer Gesellschaften für nachhaltige Entwicklung, Zugang zur Justiz für alle und Aufbau effektiver, verantwortlicher und integrativer Institutionen auf allen Ebenen.



Nachhaltige Städte und Gemeinden - Städte und Ansiedlungen, sicher, belastbar und nachhaltig machen.



Erschwingliche und saubere Energie - Sicherstellung des Zugangs zu erschwinglicher, zuverlässiger, nachhaltiger und moderner Energie für alle.



Clean Water and Sanitation - Ensure availability and sustainable management of water and sanitation for all.

Die Informationen dienen nur der Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

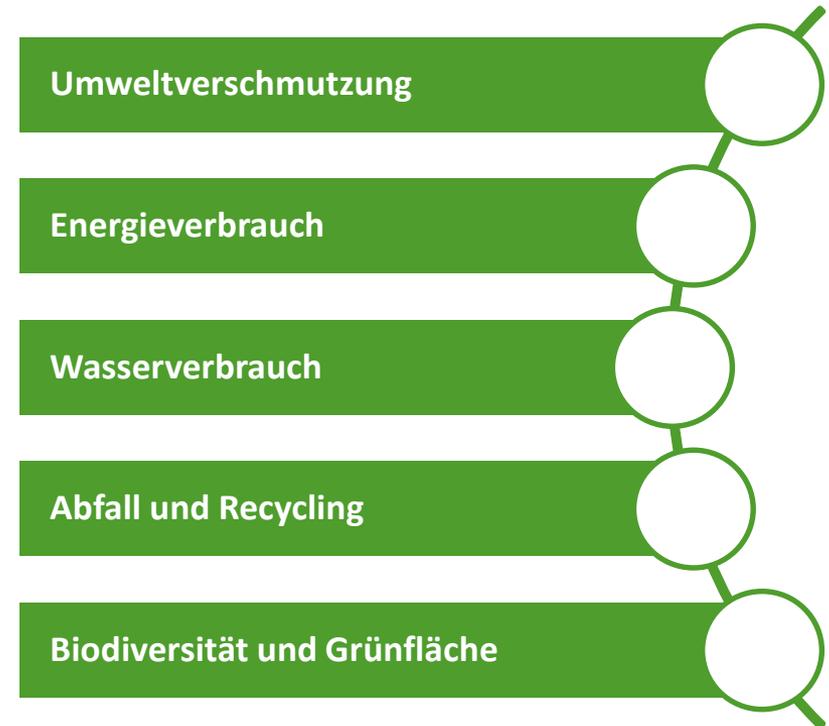
Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Gesellschaftliche Faktoren



Ökologische Faktoren



Nur zur Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

Für das Bewertungs-Tool der Anlage gilt folgender Rating-Schlüssel: 1 – Underperformance, 2 – Unterdurchschnittlich, 3 – Durchschnittlich, 4 – Überdurchschnittlich, 5 – Exzellent.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Verwendung von Industriestandardmetriken (IRIS, GRESB, BREEAM) mit benutzerdefinierten Metriken, um verwertbare Datenpunkte zu erstellen

Verfolgung von SDG-Beiträgen

TARGET 16-3



PROMOTE THE RULE OF LAW AND ENSURE EQUAL ACCESS TO JUSTICE

- Anzahl der Gerichtsfälle auf jährlicher Basis
- Anzahl der Verurteilungen

TARGET 3-8



ACHIEVE UNIVERSAL HEALTH COVERAGE

- Anzahl der betreuten Patienten
- Anzahl der "Responder"-Mitarbeiter
- Anzahl der ständigen Mitarbeiter (insgesamt)

TARGET 11-7



PROVIDE ACCESS TO SAFE AND INCLUSIVE GREEN AND PUBLIC SPACES

- Grünfläche
- Erhalter/entwickelter Raumbereich
- Daten zur biologischen Vielfalt

TARGET 11-6



REDUCE THE ENVIRONMENTAL IMPACT OF CITIES

- Abfall entsorgt: Deponie
- Abfall entsorgt: Kompostiert
- Abfall entsorgt: Recycelt/Wiederverwendung
- Luftqualität in Innenräumen

TARGET 4-1



FREE PRIMARY AND SECONDARY EDUCATION

- Anzahl der eingeschriebenen Studenten
- Anzahl der beschäftigten Lehrer

TARGET 4-3



EQUAL ACCESS TO AFFORDABLE TECHNICAL, VOCATIONAL AND HIGHER EDUCATION

- Anzahl der eingeschriebenen Jugendstudenten
- Anzahl der erwachsenen Studenten, die in formale Bildungsprogramme eingeschrieben sind
- Anzahl der erwachsenen Studenten, die in nicht-formalen Bildungsprogrammen eingeschrieben sind

TARGET 7-3



DOUBLE THE IMPROVEMENT IN ENERGY EFFICIENCY

- Gekaufte Energie (nicht erneuerbar)
- Gekaufte Energie (insgesamt)

TARGET 3-9



REDUCE ILLNESSES AND DEATH FROM HAZARDOUS CHEMICALS AND POLLUTION

- Luftqualität und Belüftung in Innenräumen
- Exposition gegenüber toxischen Materialien
- Bodenverunreinigung

TARGET 11-1



SAFE AND AFFORDABLE HOUSING

- Number of Affordable/Social Housing Units
- Average Tenant Savings

TARGET 6-4



INCREASE WATER-USE EFFICIENCY AND ENSURE FRESHWATER SUPPLIES

- Verbrauchtes Wasser (insges.)

TARGET 7-2



INCREASE GLOBAL PERCENTAGE OF RENEWABLE ENERGY

- Gekaufte Energie (insgesamt)

Zusätzliche KPIs

- Anzahl der Begünstigten
- Anzahl ähnlicher Dienste für die gleiche Bevölkerung
- Essentialität des Vermögens
- Anzahl der beschäftigten Betreuer
- Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Annehmlichkeiten
- Anzahl/Typ der angebotenen Gemeinschaftsprogramme
- Essentialität des Vermögens
- Alternative Verwendungsmöglichkeiten
- Liste der Partnerschaften mit Gemeinden und Organisationen
- Anzahl/Typ der angebotenen oder unterstützten Gemeinschaftsprogramme
- Erhalter/entwickelter Raumbereich
- Zugänglichkeit/Universelles Design
- Erhalter/entwickelter Raumbereich
- Direkte THG-Gesamtemissionen

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden. Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Faktoren, die hinter dem Rahmenwerk stehen

Asset Overview	Business Plan	What	Who	How Much	Contribution	Risk	Community Factors	Environmental Factors																																						
Primary Sustainable Development Goal Targets																																														
<p>TARGET 4-5 ELIMINATE ALL DISCRIMINATION IN EDUCATION</p>			<p>TARGET 7-3 DOUBLE THE IMPROVEMENT IN ENERGY EFFICIENCY</p>			<p>TARGET 11-1 SAFE AND AFFORDABLE HOUSING</p>																																								
<p>Units will be priced below standard market rate, helping to create more affordable housing options for lower income students. We believe this will assist in lowering one of the barriers to accessing education for students from a lower income background.</p>			<p>We have identified improvements that can be made to the assets HVAC and building management systems. Additionally, we believe the tenant will be receptive to our efforts to work with them to improve consumption behavior. Both of these initiatives will help to reduce the assets energy intensity in line with indicator 7.3.1.</p>			<p>The portfolio will provide housing options to students at prices below standard market rates. This will help to support access to safe and affordable housing for the student population contributing to SDG target 11.1.</p>																																								
<p>The asset benefits from the ability to adapt to the demand in the area for housing for students, key workers, or elderly. Within the Cambridge area, there is currently a lack of affordable quality housing units, thus the base case for this asset is to have it provide an additional 244 beds for students. Stable and affordable housing can help drive better outcomes for students during their time at university.</p>	<p>In its current state, students living in the Cambridge area will most directly benefit from the asset. The Cambridge City Council identified that if existing shared housing currently occupied by students was to revert back to the open market, students in the area would be face a supply gap of approximately 6,000 purpose-built student accommodation rooms.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Community</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Initial</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Projected</td> <td>■</td> <td>▨</td> <td>▨</td> <td>▨</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Environmental</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Initial</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Projected</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>▨</td> <td>▨</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>		1	2	3	4	5	Community						Initial	■	■	■	■	■	Projected	■	▨	▨	▨	■	Environmental						Initial	■	■	■	■	■	Projected	■	■	▨	▨	■	<p>Purpose-Driven Development – The Fund will add to the stock of affordable student housing Environmental Upgrades – FT seeks reductions in utility consumption through smart metering engagement and systems upgrades Function Enhancement – Significant CapEx will be spent to recondition the assets to bring the quality of units to a higher standard</p>	<p>Stakeholder Participation Risk – The timing of university semesters may cause tenant turnover to be high which may limit our ability to have productive engagements with tenants throughout the whole holding period.</p> <p>Drop-Off Risk – Changes in local supply and demand dynamics for student housing could reduce the impact we are having by adding to the stock of student housing.</p>
	1	2	3	4	5																																									
Community																																														
Initial	■	■	■	■	■																																									
Projected	■	▨	▨	▨	■																																									
Environmental																																														
Initial	■	■	■	■	■																																									
Projected	■	■	▨	▨	■																																									

Nur zur Veranschaulichung und als Diskussionsgrundlage.

Für das Bewertungs-Tool der Anlage gilt folgender Rating-Schlüssel: 1 – Underperformance, 2 – Unterdurchschnittlich, 3 – Durchschnittlich, 4 – Überdurchschnittlich, 5 – Exzellent..

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Universitätsgebäude in Aachen



Ausbildung

Standort	Deutschland, Aachen
Fläche	c. 13.056 m ²
Baujahr	2001
Transaktionsart	Core
Status	Geschlossen
WALB / WALT	- / 7,2 Jahre
Rendite	6,0 %
Zielrendite¹	5,9 % (Unlevered)

1. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich Vorhersagen, Schätzungen oder Prognosen als richtig erweisen.

Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 30. Juni 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

**Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.**



Makro-Standort

Investmentthese

- Zwei an die Universität vermietete Gebäude in einem **wichtigen Expansionsgebiet der Universität**, ca. 2,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.
- Hauptmieterin ist die Universität Aachen, die einen langfristigen, **vollständig indixierten Double-Net-Mietvertrag** abgeschlossen hat.
- Das Objekt wurde zu einer **attraktiven Einstiegsrendite** im Verhältnis zur Zielrendite des Fonds für deutsche Bildungsimmobilien erworben.
- Das Objekt bietet innerhalb des vom Fonds verfolgten Impact-Rahmens **zahlreiche Gelegenheiten zur Erzielung eines Impacts aus sowohl kommunaler als auch ökologischer Sicht**.



Mikro-Standort

Universitätsgebäude in Aachen



1. Herausforderung

Seit 2010 ist die Zahl der Studierenden an der RWTH Aachen deutlich gestiegen. Die Universität benötigt zusätzliche hochwertige und umweltfreundliche Räumlichkeiten, um dem zukünftigen Wachstum der Studentenschaft gerecht zu werden.

2. Beiträge (primär)



- Der Fonds beabsichtigt, erhebliche Summen zur Verbesserung zentraler Systeme zu investieren, um die Umweltbilanz des Objekts zu verbessern
- Beleuchtungs- und Heizsysteme im Objekt werden ineffizient genutzt, und wir beabsichtigen, mit den Mietern zusammenzuarbeiten, um das Nutzungsverhalten zu verbessern



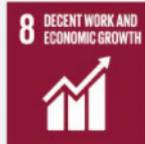
- Mit dem Kauf der Gebäude beabsichtigt der Fonds, den langfristigen Betrieb der maschinentechnischen Anlagen der Einrichtung zu verwalten



- Der Fonds beabsichtigt, die verbleibenden 5 % der leer stehenden Flächen des Objekts an einen Mieter der sozialen Infrastruktur zu vermieten, um den Zweck des Objekts in der Gemeinde zu erweitern

3. Ergebnisse

Durch die Wahrung eines stabilen, langfristigen Mietverhältnisses für eine hochwertige Fläche hoffen wir, der FWTH Aachen die Zuversicht zu bieten, sich auf die Erweiterung ihres Campus zu konzentrieren. Wir wollen die Umweltauswirkungen des Objekts durch eine Aufrüstung von Systemen und die Einbindung von Mietern deutlich verbessern und so dazu beitragen, dass die Gebäude umweltfreundlicher werden.



Theorie des Wandels

Da die Nachfrage nach Hochschulbildung in ganz Europa wächst, ist der Bedarf an hochwertigen Räumen für Studenten und Professoren von zentraler Bedeutung. Durch unseren Kauf und die Pläne zur Verbesserung der Universitätsgebäude wollen wir eine qualitativ hochwertige Bildung ermöglichen und gleichzeitig den Energie- und Wasserverbrauch des Betriebs reduzieren.

Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 30. Juni 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

Jugendgericht (Madrid)

Jugendgericht in einem wachsenden Geschäftsviertel im Osten Madrids



Justiz und Rettungsdienste

Standort	Spanien, Madrid
Fläche	6.586 m ²
Baujahr	2002
Transaktionsart	Core
Status	Geschlossen
WALB / WALT	- / 9,2 Jahre
Rendite	5,9%
Zielrendite¹	6,5 % (Unlevered)

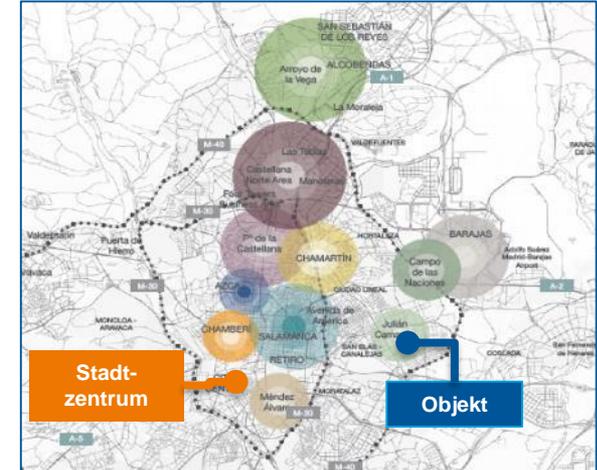
1. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich Vorhersagen, Schätzungen oder Prognosen als richtig erweisen.

Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 30. Juni 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

**Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.**



Makro Standort



Mikro Standort

Investment Thesis

- Erwerb eines **Jugendgerichts** in einem **wachsenden Geschäftsviertel im Osten Madrids**.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung**, da sich das Gebäude in der Nähe verschiedener U-Bahn-Stationen befindet und vom internationalen Flughafen in Madrid aus gut zu erreichen ist.
- **Eigentum mit einem langfristigen, unterbrechungsfreien Double-Net-Mietvertrag**, Einzelvermietung an staatlichen Mieter, die für langfristige und nachhaltige Zahlungsströme sorgt.
- **Seltene Gelegenheit für den Erwerb eines „Justiz“-Objekts**, das für die Gemeinschaft von großer Bedeutung ist, und Aufbau starker Beziehungen zur Kommunalregierung.

Jugendgericht (Madrid)

Jugendgericht in einem wachsenden Geschäftsviertel im Osten Madrids



Theorie des Wandels

Durch den Kauf und das aktive Eigentum am Jugendgericht in Madrid wollen wir den Betrieb und die Zugänglichkeit eines unentbehrlichen Justizobjekts verbessern, das dazu beiträgt, friedliche und integrative Gesellschaften und Gerechtigkeit für alle zu fördern.

1. Herausforderung

Die aktuelle Qualität der am Objekt erbrachten Dienstleistungen ist akzeptabel, es wurde jedoch die Gelegenheit verpasst, die Ergebnisse für die 1,3 Millionen dort bedienten Jugendlichen zu verbessern.

2. Beiträge (primär)



- Unterstützung der weiteren Nutzung dieses Gerichts in Madrid und Verbesserung der Qualität im Laufe der Zeit



- Finanzierung des Baus einer Gesell-Kammer, die den Stress der Zeugenaussage für Opfer von Gewalttaten reduzieren kann



- Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs durch Smart Metering und verbessertes Gebäudemanagementsystem
- Aufrüstung von HLK-Anlagen



- Förderung von Partnerschaften mit lokalen juristischen Fakultäten, jugendfördernden Gemeindeorganisationen und gemeinnützigen Organisationen, die sich auf die Ausbildung von Richtern, Anwälten und Psychologen zur optimalen Nutzung von Gesell-Kammern konzentrieren.

3. Ergebnisse

Das Ziel besteht darin, den Gemeinschaftswert durch eine direkte Verbesserung der Servicequalität und den Aufbau von Partnerschaften innerhalb der Gemeinde messbar zu steigern. Angestrebte Reduzierung von Umweltverschmutzung, Wasserverbrauch und Energieverbrauch durch betriebliche Verbesserungen und Aufrüstung der HLK-Anlagen.



Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 30. Juni 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Lagoon (Lido di Venezia)

Reha-Krankenhaus und Pflegeheim



Standort	Italien, Lido di Venezia
Fläche	ca. 32.963 qm
Baujahr/Sanierung	1949 / 2010
Transaktionsart	Core
Status	Vertrag gezeichnet
WALB / WALT	- / 30 Jahre
Zielrendite¹	7.7% (Unlevered)



Investmentthese

- **Objekt im Gesundheitswesen mit Reha- und Pflegeheimangebot.**
- Die Immobilie wird im Rahmen eines separaten **langfristigen, voll indexierten Doppel-Nettomietvertrages** an zwei Gesundheitsdienstleister vermietet.
- Möglicher Vorteil durch Sanierung und Pacht eines derzeit leerstehenden Gebäudes und ungenutzter Flächen auf dem Grundstück.
- Die **demographischen Grundtendenzen** in der Region Venetien stützen die These von Investitionen in Gesundheitsimmobilien.

1. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich Vorhersagen, Schätzungen oder Prognosen als richtig erweisen.

Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 22. August 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

**Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.**

Lagoon (Lido di Venezia)

Reha-Krankenhaus und Pflegeheim



1. Herausforderung

In der Region besteht eine hohe Nachfrage nach hochwertigen Gesundheitsdienstleistungen. Die derzeitige Verfügbarkeit solcher Dienste ist in der unmittelbaren Umgebung begrenzt.

2. Beiträge (Primär)



- Durch den Kauf und die Vermietung der Immobilie an zwei Betreiber im Gesundheitswesen stellt der Fonds das notwendige Kapital zur Verfügung, um sicherzustellen, dass der Vermögenswert als Gesundheitseinrichtung aktiv bleibt. Diese Anlagen drohen geschlossen und als Wohnanlage vermarktet zu werden.



- Der Fonds hat einen im Voraus aufgestellten, von den Mietern finanzierten Investitionsplan koordiniert, der sich auf Funktionserweiterungen zur Steigerung der Servicequalität konzentriert.



- Die Region Venetien ist bestrebt, in Zukunft mit dem Fonds zusammenzuarbeiten.
- Der Fonds strebt eine Partnerschaft mit den Mietern an, um die Servicequalität des Objekts und der umliegenden Gebiete deutlich zu verbessern.



- Der Fonds wird die Möglichkeit haben, das leerstehende Gebäude und ungenutzte Flächen zu sanieren und zu verpachten.

Theorie des Wandels

Die Region hat rund 4,9 Millionen Einwohner. In Venetien sind etwa 22,6% der Bevölkerung über 65 Jahre alt, wobei die Prognosen davon ausgehen, dass diese Zahl bis zum Jahr 2038 auf 33% ansteigen wird.¹ Durch unsere aktive Beteiligung und unser langfristig ausgerichtetes Kapital wollen wir die Verfügbarkeit der wesentlichen Gesundheitsdienstleistungen erhalten und gleichzeitig ihre Qualität während der gesamten Haltedauer erhöhen.

1. Daten von Istat ("Istituto Nazionale di Statistica").

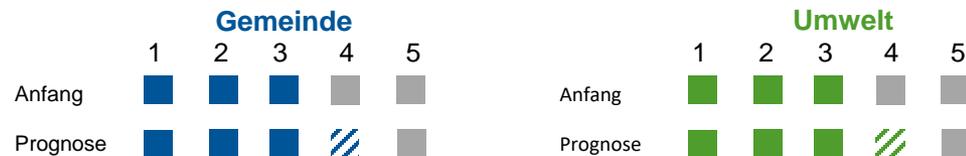
Die obigen Angaben spiegeln die Analysen und Meinungen von Franklin Real Asset Advisors zum 22. August 2019 wider. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten können von den Ansichten anderer Investmentplattformen oder Strategien von Franklin Templeton abweichen. Die Informationen stellen keine vollständige Analyse aller Aspekte eines Marktes, Landes, Sektors oder Wertpapiers dar und sind nicht als Empfehlung oder Beratung im Hinblick auf eine bestimmte Anlage oder Strategie vorgesehen. Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

3. Ergebnisse

Ziel des Fonds ist es, die Verfügbarkeit hochwertiger Gesundheitsdienstleistungen in einem stark nachgefragten Markt aufrechtzuerhalten. Wir werden uns bemühen, die Qualität durch vorab vereinbarte Funktionserweiterungen, Partnerschaften mit lokalen Interessenvertretern und Sanierungen nach Möglichkeit deutlich zu verbessern.





Q&A



ANHANG

FRANKLIN REAL ASSET ADVISORS



Franklin Templeton Investments¹

Eine global agierende Investmentgesellschaft



Erfahrung im Asset Management seit

70
Jahren



Insgesamt verwaltetes Vermögen (AUM)

692
Mrd. USD



Anleger in über **170** Ländern und Niederlassungen in

über 30
Ländern



Gehandelt an der New Yorker Börse unter dem Tickersymbol

BEN



Stand: 30. September 2019, sofern nicht anders angegeben.

1. Franklin Resources, Inc. ist eine global agierende Investmentgesellschaft, die unter dem Namen Franklin Templeton Investments tätig ist.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Franklin Real Asset Advisors

Expertise über mehrere Marktzyklen hinweg aufgebaut

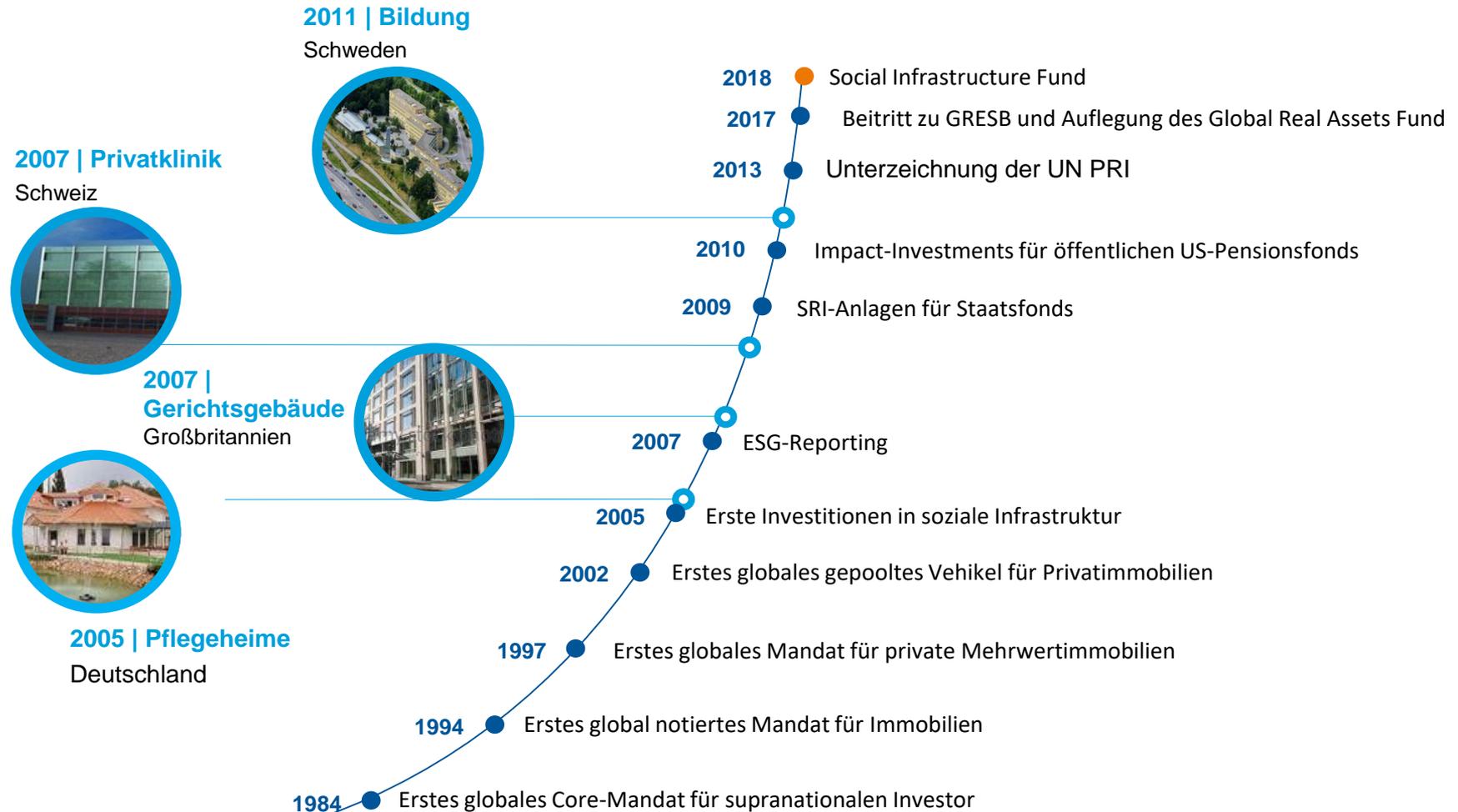


Foto-Nachdruck mit Genehmigung.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Das Franklin Templeton Social Infrastructure Team

Engagierte Mitarbeiter



Fund Management Team



Raymond Jacobs
Managing Director



Riccardo Abello
Director



John Levy
Director of Impact



Marc Weidner
Managing Director

Investment und Asset Management Team



Raymond Jacobs
Managing Director



Riccardo Abello
Director



Michel Lim
Senior Associate



Jennifer McCabe
Transaction Manager



Joris Bodez
Analyst



Joseph Nolan
Analyst



John Levy
Director of Impact



Tim Smolarski
Impact Analyst



Julie Harnett
Director of Finance



Amy Tonnessen
Senior Asset Manager



David Mack
Asset Manager



Gaston Brandes
Director Institutional
Portfolio Manager

Zusätzliche Franklin Templeton Ressourcen (Legal, Risk Management, Tax, Accounting, Compliance, Client Service, Product Management)

*Stand: Januar 2020.

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Empfänger vorgesehen und dürfen nicht reproduziert, kopiert oder weitergeleitet werden.
Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.



Gaston Brandes

Director

Franklin Real Asset Advisors
Franklin Templeton International Services S.à.r.l.
Frankfurt, Germany

Gaston Brandes kam im Januar 2020 als Director und Head Institutional Portfolio Manager EMEA zu Franklin Real Asset Advisors.

Als Mitglied des Private Real Estate Investmentteams wird er sich auf die Partnerschaft mit institutionellen Vertriebskanälen in der EMEA-Region konzentrieren.

Gaston Brandes Karriere erstreckt sich über 20 Jahre in der Finanzbranche, davon 17 Jahre in der Immobilienbranche, wo er auf globaler Basis in der Kapitalbeschaffung sowie in der Strukturierung und Entwicklung von Immobilienprodukten und -strategien für Wholesales-Kunden und institutionelle Anleger tätig war. In seiner letzten Funktion als Managing Director, Head of Business Development Real Estate bei Aviva Investors, war er verantwortlich für den Kapitalbeschaffungsprozess bei europäischen und skandinavischen institutionellen Anlegern, um in Club-Deals, Separate Accounts, JVs und Immobilienfonds zu investieren. Bevor er zu Aviva Investors kam, war Gaston Brandes als Head of Capital Markets für das Fondsmanagement-Geschäft von Grosvenor mit Sitz in London tätig, leitete dort das Kapitalmarktteam und hatte die Gesamtverantwortung für die Kapitalbeschaffung und die Kundenbeziehungen.

Vor seiner Tätigkeit bei Grosvenor war er Executive Director für Global Real Estate Products & Business Development bei UBS Global Asset Management in deren Büros in Zürich und Frankfurt. Bevor er zu UBS kam, arbeitete Gaston Brandes bereits von 1996 bis 1999 als Student in Teilzeit für Franklin Templeton Investments und dann von 2000 bis 2007 in Vollzeit in verschiedenen Funktionen in Fort Lauderdale, New York, London und Frankfurt.

Gaston besitzt einen MBA und einen BSc. in Small Business/Entrepreneurship der Florida Atlantic University.

Kontaktinformationen



Gaston Brandes

Head Institutional Portfolio Manager Private Real Estate EMEA

Franklin Templeton Investments

Mainzer Landstraße 16

60325 Frankfurt

Germany

Tel +49 (0) 69 272 23 125

gaston.brandes@franklintempleton.com

www.franklintempleton.de

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Dieses Dokument dient nur zur Information und stellt weder eine Rechts- oder Steuerberatung noch ein Angebot von Anteilen oder eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen des in Luxemburg ansässigen Fonds Franklin Templeton Social Infrastructure Fund S.C.A., SICAV-RAIF (der „Fonds“) dar. Die geäußerten Meinungen sind jene des Verfassers am Erscheinungsdatum und können sich unangekündigt ändern.

Die Zeichnung von Fondsanteilen darf nur auf der Grundlage des aktuellen Private Offering Memorandums („Memorandum“) des Fonds sowie sonstiger gegebenenfalls aufsichtsrechtlich oder gesetzlich vorgeschriebener Fondsunterlagen erfolgen.

Anteile dürfen nur von „wohlinformierten Anlegern“ im Sinne des Luxemburger Gesetzes vom 23. Juli 2016 über reservierte alternative Investmentfonds in der jeweils geltenden Fassung gehalten werden. Anteile des Fonds dürfen Gebietsansässigen der Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten oder verkauft werden.

Der Wert der Anteile am Fonds und der damit erzielten Erträge kann sowohl steigen als auch fallen, weshalb die Anleger den ursprünglich investierten Betrag unter Umständen nicht vollständig zurückerhalten. **Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein Indikator noch eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.** Währungsschwankungen können den Wert ausländischer Anlagen beeinträchtigen. Bei der Anlage in einem Fonds, der auf eine ausländische Währung lautet, kann die Wertentwicklung auch von Währungsschwankungen beeinflusst werden.

Eine Anlage in den Fonds ist mit Risiken verbunden, die im Memorandum des Fonds beschrieben sind. Eine Anlage in dem Fonds ist mit Risiken verbunden, die unter anderem auf die Art der Anlagen des Fonds zurückzuführen sind. Anlagen in Finanzderivaten sind mit spezifischen Risiken verbunden, die im Memorandum des Fonds näher beschrieben sind.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Recherchen und Analysen wurden von Franklin Templeton Investments für seine eigenen Zwecke beschafft und werden Ihnen nur als Nebenleistung bereitgestellt.

Verweise auf bestimmte Branchen, Sektoren oder Unternehmen erfolgen lediglich zur allgemeinen Information und sind nicht unbedingt ein Indikator für Beteiligungen eines Fonds zu einem gegebenen Zeitpunkt.

Herausgegeben von Franklin Templeton International Services S.à.r.l.

Nur für professionelle Kunden. Nicht zur öffentlichen Verbreitung.

Dieses Dokument ist lediglich als allgemeine Information gedacht und nicht als Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung bzw. -empfehlung anzusehen; es handelt sich hierbei auch um kein Angebot von Anteilen, keine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen oder zur Anwendung einer Anlagestrategie. Es stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Die in diesem Dokument zum Ausdruck gebrachten Meinungen sind die des Investmentmanagers, und die Kommentare, Ansichten und Analysen entsprechen dem Datum der Veröffentlichung und können sich ohne Ankündigung ändern. Die hierin aufgeführten Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Alle Anlagen sind mit Risiken behaftet, auch einem möglichen Verlust der Anlagesumme. Diese Unterlagen werden von den folgenden Franklin Templeton-Unternehmen in den Ländern zur Verfügung gestellt, in denen eine entsprechende Geschäftstätigkeit zulässig ist:

Europa:

Großbritannien: Franklin Templeton Investment Management Limited (FTIML), eingetragen Sitz: Cannon Place—5th Floor, 78 Cannon Street, London EC4N 6HL. Tel +44 (0) 20 7073 8500. In Großbritannien zugelassen und reguliert von der Finanzaufsichtsbehörde (Financial Conduct Authority) und zur Ausübung spezifischer Investmentgeschäfte in anderen europäischen Ländern zugelassen – entweder über MiFID-konforme Auslandsdienste oder über die folgenden Außenstellen in:

- Rumänien: FTIML Branch Bucharest, 78-80 Buzesti Street, Premium Point, 7th-8th Floor, 011017 Bukarest 1, Rumänien. Eingetragen bei CNVM unter der Nr. PJM05SSAM/400001/14.09.2009. Tel +40 21 200 96 00, Fax +40 21 200 96 30, www.franklintempleton.ro

Luxemburg: Franklin Templeton International Services S.à r.l., Sitz: 8A, rue Albert Borschette, L-1246 Luxemburg. In Luxemburg zugelassen und reguliert von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) und zur Ausübung spezifischer Investmentgeschäfte in anderen europäischen Ländern zugelassen – entweder über OGAW und AIFMD-konforme Auslandsdienste oder über die folgenden FTIS S.à r.l. Außenstellen in:

- Deutschland: Franklin Templeton International Services S.à r.l. Niederlassung Deutschland, Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt/Main, Deutschland. Tel +49 (0) 69/27223-557, Fax +49 (0) 69/27223-622, institutional@franklintempleton.de.
- Niederlande: Franklin Templeton International Services S.à r.l. Niederlassung Amsterdam, World Trade Center Amsterdam, H-Toren, 5e verdieping, Zuidplein 36, 1077 XV Amsterdam, Niederlande. Tel +31 (0) 20 575 2890
- Schweden: Franklin Templeton International Services S.à r.l. Niederlassung Stockholm, Blasieholmsgatan 5, SE-111 48, Stockholm, Schweden. Tel +46 (0)8 545 012 30, nordicinfo@franklintempleton.com
- Spanien: Franklin Templeton International Services S.à r.l. Niederlassung Madrid, Gewerbetreibender des Finanzsektors unter Aufsicht der CNMV, José Ortega y Gasset 29, Madrid, Spanien. Tel +34 91 426 3600, Fax +34 91 577 1857

Wichtige Hinweise

Südafrika: Franklin Templeton Investments SA (PTY) Ltd., zugelassener Finanzdienstleister. Kildare House, The Oval, 1 Oakdale Road, Newlands, 7700 Kapstadt, Südafrika. Tel +27 (21) 831 7400, Fax +27 (11) 341 2301, www.franklintempleton.co.za

Schweiz: Franklin Templeton Switzerland Ltd., Stockerstrasse 38, CH-8002 Zürich, Schweiz. Tel +41 44 217 81 81, Fax +41 44 217 81 82, info@franklintempleton.ch

Vereinigte Arabische Emirate: Herausgegeben von Franklin Templeton Investments (ME) Limited, zugelassen und reguliert von Dubai Financial Services Authority. Büro Dubai: Franklin Templeton Investments, The Gate, East Wing, Level 2, Dubai International Financial Centre, P.O. Box 506613, Dubai, V.A.E. Autorisiert und reguliert durch die Dubai Financial Services Authority. Tel +971 4 428 4100, Fax +971 4 428 4109

Asien-Pazifik:

Australien: Franklin Templeton Investments Australia Limited (ABN 87 006 972 247) (Australian Financial Services License Holder No. 225328), Level 19, 101 Collins Street, Melbourne, Victoria, 3000

Hong Kong: herausgegeben von Franklin Templeton Investments (Asia) Limited, 17/F, Chater House, 8 Connaught Road Central, Hong Kong

Malaysia: Franklin Templeton Asset Management (Malaysia) Sdn. Bhd. or Franklin Templeton GSC Asset Management Sdn. Bhd.

Singapur: Templeton Asset Management Ltd., 7 Temasek Boulevard, #38-03 Suntec Tower One, Singapur, 038987. Tel +65 6432 9754, Fax +65 6337 9370, www.franklintempleton.com.sg

Bitte besuchen Sie uns unter www.franklinresources.com – von dort aus werden Sie zu Ihrer lokalen Franklin Templeton-Website weitergeleitet. Dort finden Sie auch weitere Angaben zu Ansprechpartnern/Informationen.