



TI Global Real Estate

Tryg Invest – Rapportering Q4 2024



Kommentar

Porteføljekommentar

Afkastet for 4. kvartal i 2024 er -1,5% efter omkostninger. Afkastet siden opstart er 27,8%.

Vi kaldte "bunden" i andet halvår 2024, dvs. at afkastkravene ikke længere ville være en så stor modvind, og at vi på samme tid nu modtager en attraktiv løbende lejeindtægt.

Vi er gennem kvartalet blevet udfordret i vores base case, grundet stigningen i de amerikanske 10 års renter fra ca. 3,75% til ca. 4,50%, dette til trods ligger vi fortsat højere end kursen pr. Q2 2024. På den korte bane kan denne rentebevægelse øge usikkerheden til denne afkastforventning.

Relativt til referenceindeks (pr. 30-09-2024) har strategien på 5 år leveret et afkast på 17,1%, hvilket svarer til et merafkast på 13,7%-point efter omkostninger. Strategien har både på 3-års, 5-års horisont og siden strategiens opstart leveret et merafkast i forhold til referenceindekset.

Vores overordnede allokering på geografi, sektorer og risikotyper ligger ved udgangen af 4. kvartal på linje med vores målsætning.

Emissioner: Master-afdelingen TI Real Estate har i kvartalet ikke foretaget nye emissioner.

Indløsninger & kø: Master-afdelingen TI Real Estate har modtaget indløsningsanmodninger på så stor del af formuen, at det forventes, at anmodningerne vil være flere år om at blive imødekommet.

Generelt om ejendomsmarkedet

Den amerikanske centralbank har sænket den korte rente med 1,0% point over tre gange i løbet af 2024, og til trods for det er den 10 årige amerikanske rente steget. Ydermere var der i starten af 4. kvartal ventet 4 rentesænkninger i 2025, hvilket er reduceret til to ultimo kvartalet.

Afkastkravet har et niveau, hvor ejendomme har et attraktivt afkast relativt til obligationer, i denne sammenligning ser europæiske ejendomme pt. mere attraktive ud end amerikanske ejendomme.

Langsigtede afkastforventninger

Fondens resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling og udviklingen på det globale ejendomsmarked, som fondens investeringer er eksponeret mod. Vores langsigtede afkastforventninger til porteføljen er 6,0% i gennemsnit pr. år målt over en 5-årig periode. Det er vigtigt at pointere, at dette er et estimat og ingen garanti for fremtidigt afkast. Ligeledes er det vigtigt at understrege, at der undervejs kan forekomme perioder med negative afkast.

Gearingsniveauet i TI Global Real Estate udgør pt. 100% (dvs. ingen gearing).

Forventede årlige omkostninger

De forventede løbende omkostninger er pt. 1,59% pr. år, og det fratrækkes automatisk afkastet i fonden. Tallet inkluderer et honorar til Tryg Invest på 0,45% pr. år samt omkostninger til administration og eksterne forvaltere.

Bæredygtighedsklassificering (jf. SFDR/Disclosureforordningen)

TI Global Real Estate er klassificeret som et artikel 8 produkt, jf. SFDR. Det betyder, at investeringerne fremmer miljømæssige (E) eller sociale (S) karakteristika, samt god ledelsespraksis (G), men afdelingen har ikke bæredygtige investeringer som sit mål.

Afkast og risikoinformation

| Afkast | Pr. 31-12-2024 | | | Pr. 30-09-2024 | | | | | |
|-------------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|-------|-------|-------|---------------|
| | Q4 2024 | ÅTD Q4 '24 | Opstart Q4 '24 | Q3 2024 | ÅTD Q3 '24 | 1 år | 3 år | 5 år | Opstart Q3'24 |
| TI G. Real Estate | -1,5% | -4,1% | 27,8% | 2,0% | -2,6% | -4,6% | 3,0% | 17,1% | 29,8% |
| Referenceindeks | | | | 1,7% | -0,7% | -4,3% | -6,0% | 3,3% | 11,0% |
| Merafkast netto | | | | 0,3% | -1,9% | -0,2% | 9,0% | 13,7% | 18,8% |

Ekskl. honorar på 0,45% p.a.

| | | | | | | | | | |
|------------------|--|--|--|------|-------|------|-------|-------|-------|
| Merafkast brutto | | | | 0,4% | -1,5% | 0,2% | 10,4% | 16,4% | 22,6% |
|------------------|--|--|--|------|-------|------|-------|-------|-------|

Note:

Strategiens opstart var den 15.05.2018. Data er inklusiv et honorar i TI Global Real Estate på 0,45% p.a. I tillæg er vist merafkast brutto, dvs. eksklusiv honorar til Tryg Invest. Referenceindekset opgøres med et kvartals forsinkelse. Læs mere om referenceindeks og det anvendte afkast i henholdsvis slutnote 1 og 2.

| Risikoinformation | Forventet afkast |
|---|------------------|
| Forventet gennemsnitlig årligt afkast over 5 år | 6,0% |
| Forventet afkast i 95 ud af 100 år | -6% til 18% |
| Forventet værste afkast (Max Drawdown) | -33% |

Note:

Forventet afkast er beregnet pr. januar 2025. Forventet risiko er beregnet pr. Q3 2024 og er baseret på historiske afkast for et reference indeks. Læs mere herom i slutnote 1.

Porteføljesammensætning | Ultimo Q4 2024

Master-afdelingen TI Real Estate KL

| Geografi | Q4 2024 |
|--------------|-------------|
| EU | 41% |
| USA | 57% |
| Andet | 2% |
| Total | 100% |

| Risikotype | Q4 2024 |
|--------------------------|-------------|
| Core/Core+ | 70% |
| Value Add/Oppportunistic | 30% |
| Total | 100% |

| Sektor | Q4 2024 |
|--------------|-------------|
| Detail | 10% |
| Kontor | 15% |
| Industri | 36% |
| Bolig | 30% |
| Andet | 9% |
| Total | 100% |

Note:

Porteføljesammensætning er baseret på seneste input fra de underliggende managere målt på ejendomsniveau – og skal derfor betragtes som bedste estimat.

Langsigtet målsætning for forventet allokering

| Geografi | Målsætning | Sektor | Målsætning |
|--------------|-------------|--------------|-------------|
| DK | 0-10% | Detail | 10-30% |
| EU | 30-60% | Kontor | 10-30% |
| USA | 40-60% | Industri | 25-40% |
| Andet | 0-15% | Bolig | 25-40% |
| Total | 100% | Andet | 10-20% |
| | | Total | 100% |

| Risikotype | Målsætning |
|-------------------------|-------------|
| Core/Core+ | 70-85% |
| Value Add/Opportunistic | 15-30% |
| Listed Real Estate | 0-15% |
| Fixed Income | 0-20% |
| Total | 100% |

Risikoinformation

Ved investering i TI Global Real Estate skal du være opmærksom på følgende:

- Investor bør have en **investeringshorisont på minimum 5 år**.
Investeringsproduktet er klassificeret **med mellem risiko**
- TI Global Real Estate er en **akkumulerende** alternativ investeringsfond, hvilket betyder, at der ikke udbetales udbytte
- Produktet er **et komplekst investeringsprodukt**, da det indeholder eksponering til ejendomme
- Fonde måles ofte på **en risikoskala fra 1-7**, hvor 1 er den sikreste investering (men ikke risikofri), og 7 er den mest usikre investering. Der forventes en risiko svarende til **4 på denne skala (mellem risiko)**

Alle investorer behandles lige ved ind- og udtrædelse

OBS: TI Global Real Estate er pt. suspenderet for almindelig indløsning

Emission

Tegning i afdelingen sker i henhold til vedtægterne. Andele i afdelingen vil efter den indledende tegning blive udbudt i løbende emission uden fastsat højeste beløb.

Indløsning

Likviditeten for TI Global Real Estate afhænger generelt af, om det er muligt at indløse i Master-afdelingen på en måde, der fortsat sikrer at porteføljeallokering er som ønsket. Den langsigtede likviditet i TI Global Real Estate forventes at være 5% på rullende 6 måneders basis.

Suspension af emission-/indløsning

Investor skal være opmærksom på at ejendomme som aktivklasse er mere illikvid end de traditionelle aktivklasser, som aktier og obligationer. Der bruges en model til at beregne den indre værdi. Historisk har emission/indløsning været suspenderet ca. hvert 10. kvartal i en periode på typisk 2-3 måneder på grund af udfordringer med at beregne den indre værdi.

Estimerede omkostninger

Estimerede engangsomkostninger

| | |
|---|-------|
| Indtrædelsesomkostninger (emissionstillæg) | 0,75% |
| Udtrædelsesomkostninger (indløsningsfradrag)* | 0,30% |

*Normalt kan vi tilbyde daglig likviditet, men i visse tilfælde kan foreningens bestyrelse udsætte indløsning. Dette står nærmere beskrevet i investor informationsdokumentet.

Estimerede løbende årlige omkostninger

| | |
|---|---|
| Løbende omkostninger (ekskl. performance-fee Tryg Invest) | 1,59% |
| - Ekstern forvaltning, administration og honorar | 0,09% |
| - Investment manager | 0,45% |
| - Løbende omkostninger til eksterne porteføljemanagere | 1,05% |
| Performancebaseret fee I Master-afdelingen tager Tryg Invest et performance-fee, men der tages ikke et performance-fee i TI Global Real Estate** | 10% af performance ved hurtle rate på 5% ** De underliggende fondsinvesteringer hos eksterne forvaltere har typisk en performance baseret fee struktur |

** Tryg Invest tager et fee i Master-afdelingen på 10% af performance ved hurtle rate på 5% p.a. Der gælder et princip om high-watermark (uden reset).

Note 1 - Om referenceindeks og beregning af forventet risiko

Forventet risiko er beregnet pr. Q3 2024 og er baseret på historiske afkast for et reference indeks.

Om referenceindeks

Fonden har intet benchmark og brugen af et referenceindeks er derfor alene til reference og sammenligning.

Der er ingen direkte sammenhæng mellem risiko, aktivallokering, varighed eller lignende. Referenceindekset er bestående af:

- 47,5% MSCI/PREA U.S. Acoe quarterly property fund index,
- 47,5% MSCI Pan-European quarterly property fund index
- 5% MSCI RE Net Total index (NDUWREIT) 31.12.2007-31.10.2008 og FTSE Nareit Global REIT fra 31.10.2008 og frem korrigeret med gennemsnit af hedgeomkostninger for det tilhørende kvartal.

Hedge-omkostninger beregnet ud fra spot og 3m forward point. Den anvendte periode for beregning er 31.12.2007 til 30.09.2024.

Note 2 – Anvendte historiske afkast

Til beregning af historiske afkast er anvendt data siden strategiens opstart d. 15.05.2018.

Anvendte afkast

Der er anvendt følgende historiske perioder for porteføljevalterens (Tryg Invest) strategi:

- Kapitalforeningen Tryg Invest, afd. Real Estate PA i perioden 15.05.2018 til 29.11.2019
- Tryg Invest AIF-SIKAV, afd. TI Real Estate KL (Master-afdeling) i perioden 29.11.2019 til 07.02.2023
- Kapitalforeningen Tryg Invest Funds, afd. TI Global Real Estate i perioden 07.02.2023 – nu.

Afkastene er beregnet som nettoafkast og er derfor estimeret inklusiv et honorar i TI Global Real Estate på 0,45% p.a. (også før fondens etablering).

Bemærk historiske resultater udgør ikke nogen forudsigelse om fremtidigt afkast og performance.

Ansvarsfraskrivelse til rapportering – Tryg Invest A/S

Denne rapportering er udarbejdet af Tryg Invest A/S (herefter refereret til som "**selskabet**") udelukkende med henblik på rapporteringsformål. Informationen indeholdt heri er grundigt udarbejdet og gennemgået, men der tages forbehold for fejl og unøjagtigheder, hvorfor der ikke stilles nogen garanti for oplysningernes korrekthed.

Du accepterer, at rapporteringens oplysninger kan ændres uden varsel. Rapporteringen er strengt fortrolig og må ikke af nogen modtager kopieres, gengives, distribueres eller på anden vis gøres tilgængelig (helt eller delvist) for andre personer.

Hverken selskabet eller dets bestyrelsesmedlemmer, direktører, medarbejdere, rådgivere eller nogen anden person garanterer for (eksplicit eller implicit), hvor nøjagtig eller fuldkommen rapporteringens informationer er. Hverken selskabet eller dets bestyrelsesmedlemmer, direktører, medarbejdere, rådgivere eller nogen anden person har ansvar for tab eller følgevirkninger, uanset om det skyldes direkte eller indirekte brug af rapporteringen, dens indhold eller øvrige forhold forbundet hertil.

Nogle informationer i rapporteringen kan været leveret fra tredjepart til selskabet (f.eks. kurser for værdipapirer). Hverken selskabet eller tredjeparter kan holdes ansvarlige for eventuelle fejl, afvigelse eller udeladelse i denne information. Ved henvisninger til udvalgte værdipapirer eller beholdninger må informationen ikke anses som en anbefaling fra selskabet eller tredjepart.

Denne rapportering og tilhørende materiale er ikke rettet mod eller beregnet til distribution til eller brug af anden person eller enhed, der er borger, hjemmehørende eller lokaliseret i en hvilken som helst lokalitet, stat, land eller anden jurisdiktion, hvor en sådan fordeling, offentliggørelse, tilgængelighed eller brug vil være i strid med lov eller regulering, eller som vil kræve nogen form for registrering eller licens inden for denne jurisdiktion.

Ved at modtage denne rapportering anerkender og accepterer du at være bundet af de førnævnte begrænsninger og betingelser, herunder at du er blevet orienteret om og anerkender at have læst og accepteret at overholde indholdet af denne meddelelse.