

B&I Capital

EINFÜHRUNG ZU REITS

B&I Capital AG
+41 44 215 2888
contact@bnicapital.com

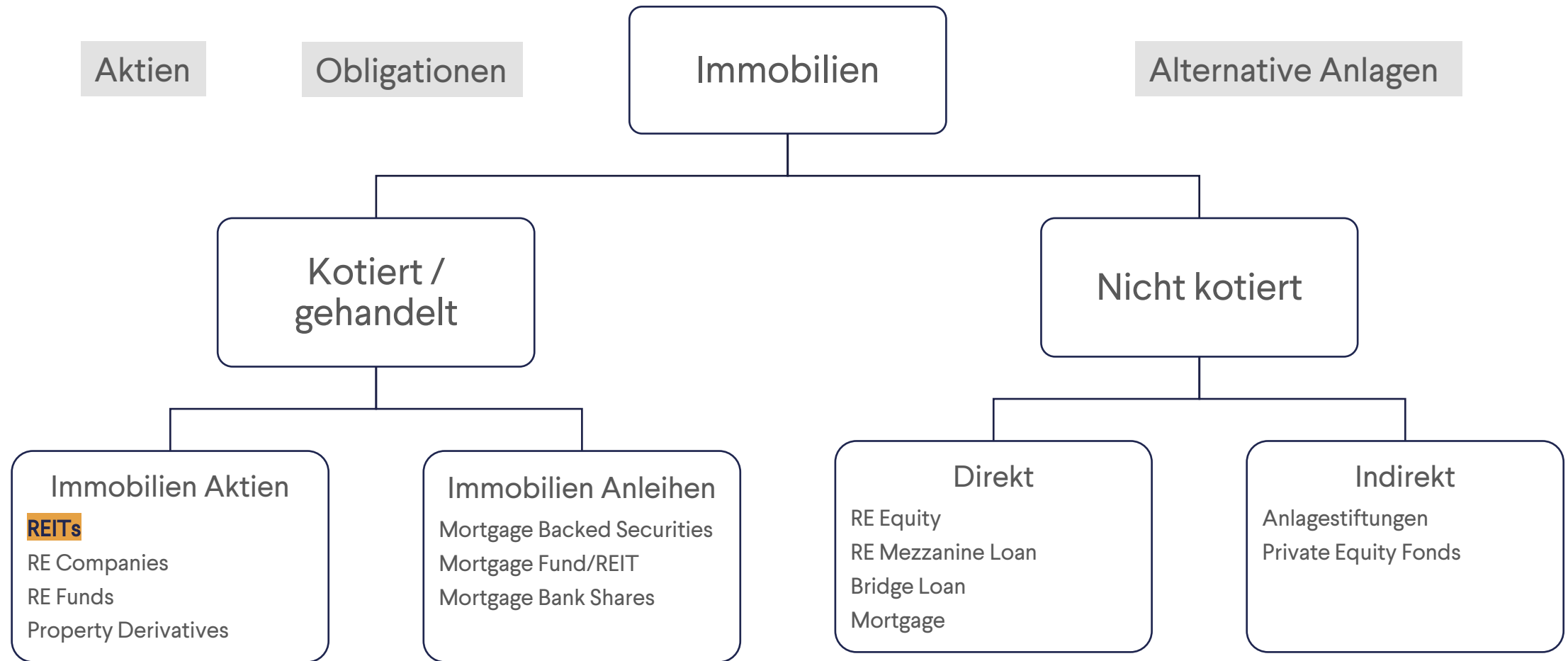
Contents

Was ist ein Equity REIT? Der REIT Markt	2 - 10
Bewertungen, Korrelationen, Treiber	11 - 18
Investmentthemen und -prozess	19 - 23
B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS)	24 - 25
Disclaimer	26

Was ist ein Equity REIT?

- Equity REITs sind börsennotierte Investmentvehikel, die in überwiegend eine Immobiliennutzungsart in einem Land oder einer Region investieren
- Der Kauf einer Aktie eines REITs ist gleichbedeutend mit dem Kauf eines Anteils am Immobilienportfolio und dem Cash-Flow, welcher aus den Mieteinnahmen resultiert, des REITs
- Der Erwerb einer Aktie eines REITs ermöglicht dem Investor Zugang zu spezialisierten Immobilienmanagern zu niedrigen Kosten und erspart dem Anleger den Aufwand des direkten Immobilienbesitzes
- Die Börsennotierung der REITs hat zwei Seiten. Aktienmärkte können phasenweise sehr hoher Volatilität ausgesetzt sein. Für langfristige Investoren mit stetigem Anlagebedarf bietet diese Volatilität hingegen immer wieder Gelegenheiten zum günstigen Einstieg, sofern diese Investoren, die Marktschwankungen tragen können und in der Lage sind, zu günstigen Zeitpunkten einzusteigen

Anlageuniversum Schweizer Pensionskassen

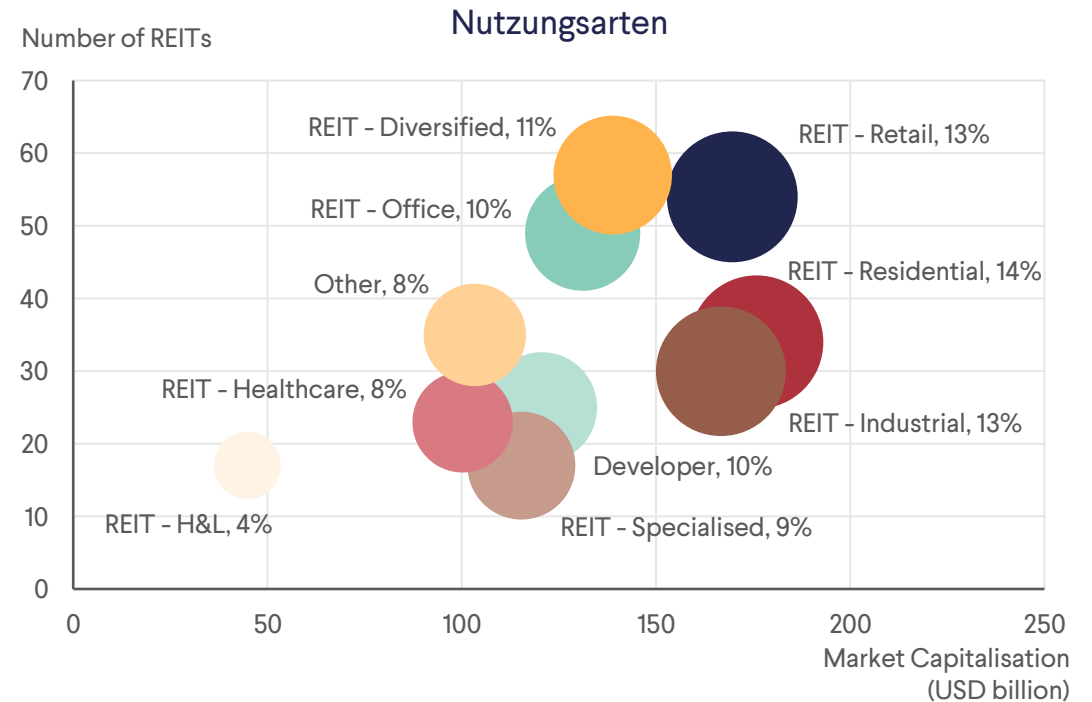
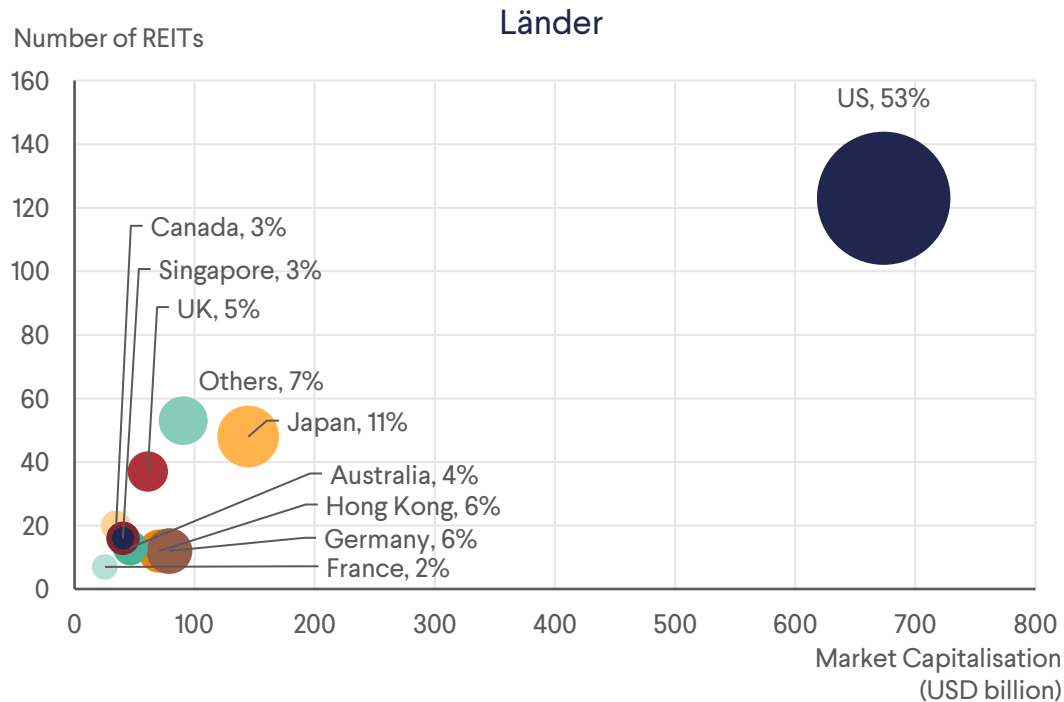


Merkmale von Equity REITs

Die Strukturen und die Gesetze für REITs variieren von Land zu Land. Die meisten REITs orientieren sich am US-REIT Markt und haben die folgenden Merkmale:

- REITs besitzen ein Portfolio stabilisierter, laufende Mieteinnahmen generierender Immobilien mit einer hohen Vermietungsquote
- REITs sind in der Regel auf eine Region und eine Nutzungsart spezialisiert
- REITs müssen mindestens 90% des ordentlichen Ertrags als Dividende ausschütten, ansonsten verlieren sie ihren Steuervorteil
- REITs sind steuereffizient (REITs zahlen keine Körperschaftssteuer, es werden nur die Dividenden bei Ausschüttung beim Anleger besteuert)
- REITs sind börsennotiert
- REITs können intern oder extern gemanagt werden
- Der Verschuldungsgrad ist streng reguliert. Sowohl seitens des Gesetzgebers, als auch seitens der Aktionäre. Typisch ist eine Fremdkapitalquote von 30-50%

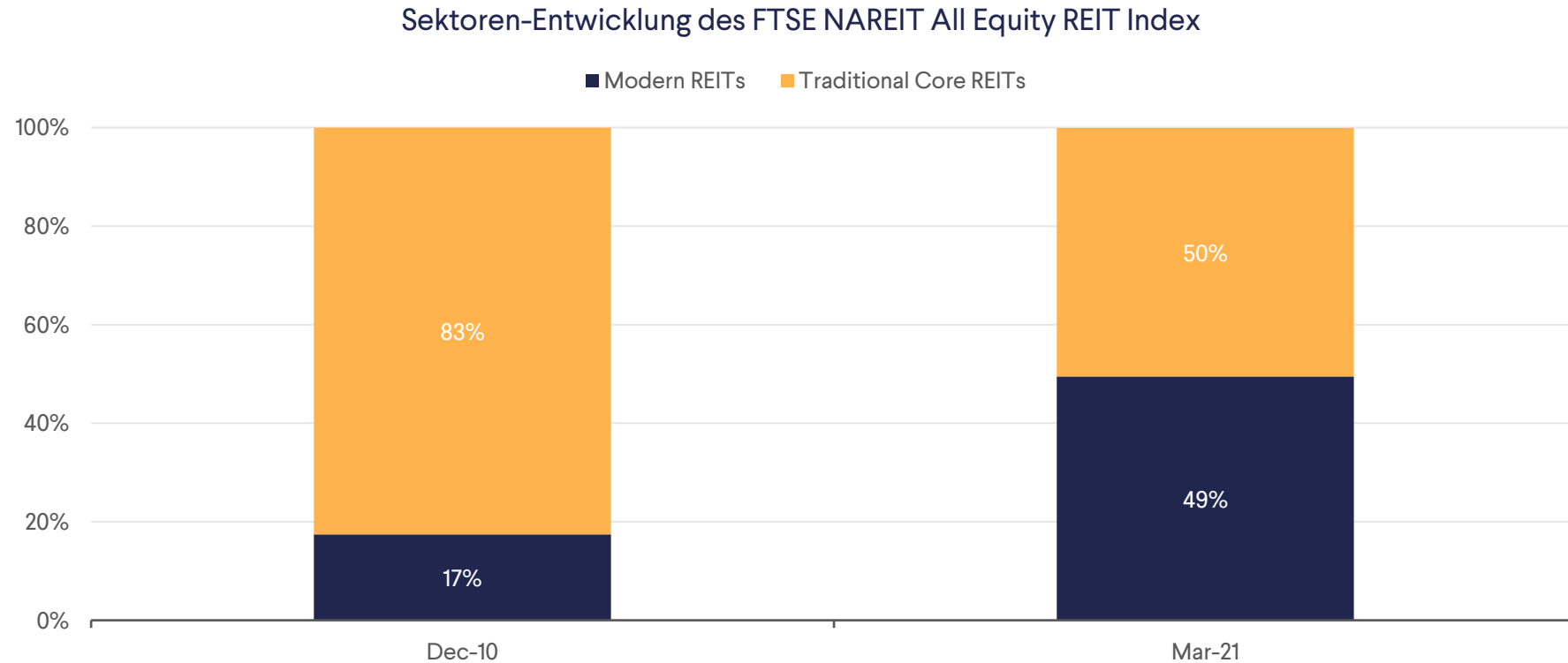
Zusammensetzung des Globalen REIT Index



Source: B&I Capital, FTSE (January 2021)

- 80% des FTSE EPRA/NAREIT Developed Index sind REITs
- Die USA sind mit Abstand am grössten im Index vertreten. Japan, Hong Kong, das Vereinigte Königreich und Australien sind andere wichtige Märkte
- Beachtenswert ist, dass kein einzelner Sektor dominiert, sondern folgende Sektoren alle zwischen 8% und 14% liegen: Retail, Residential, Industrial, Diversified, Office, Healthcare, Specialised

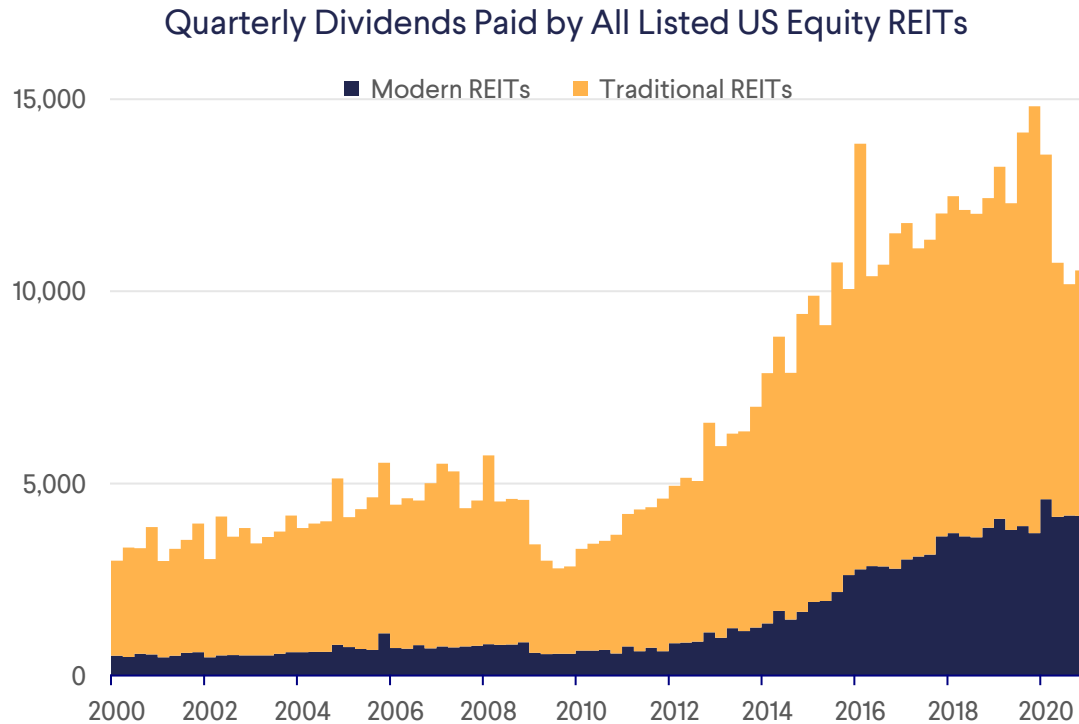
Sektorentwicklung bei US-REITs



Source: B&I Capital, FTSE (March 2021)
Based on free-float adjusted market capitalization weighted index

- Als Modern REITs bezeichnen wir Logistics, Data Center, Storage and Tower
- Als Traditional Core REITs bezeichnen wir u.a. Retail, Office, Residential

Entwicklung der Quartals-Dividenden von US REITs



Dividends paid	Q1 2008		Q4 2020	
	USD m	%	USD m	%
Modern REITs	816	14%	4,152	39%
Traditional REITs	4,914	86%	6,391	61%
Total	5,729		10,543	

Source: Nareit T-Tracker® 2020 Q4, B&I Capital (March 2021)

- Es zeigt sich, dass die traditionellen Sektoren sowohl von der Global Finanzkrise 2008, als auch von Covid-19 hart getroffen wurden
- Die modernen Nutzungsarten hingegen haben so gut wie keine Mieteinbussen verzeichnet

Die Entwicklung des globalen REIT Marktes

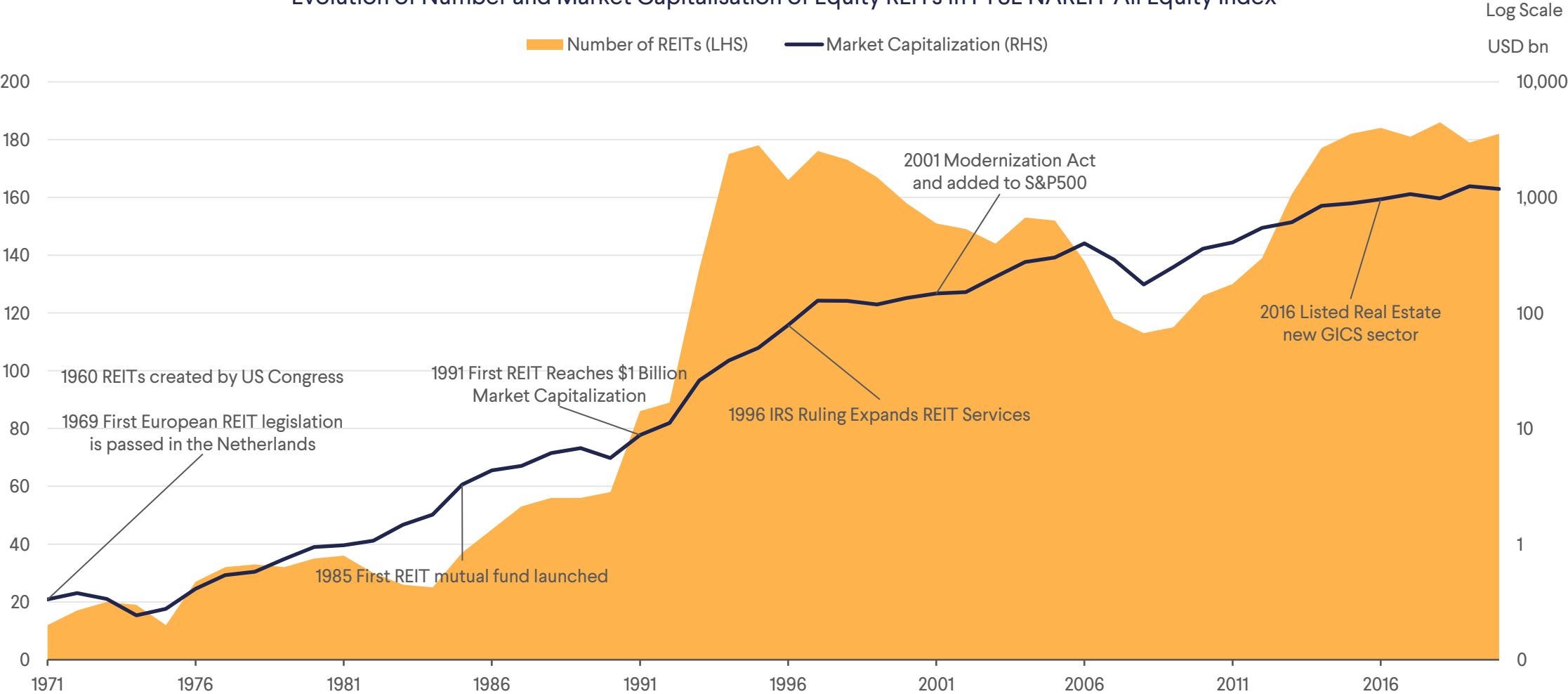
Länder, welche das REIT Modell eingeführt haben



Source: NAREIT

Geschichte des US REIT Marktes

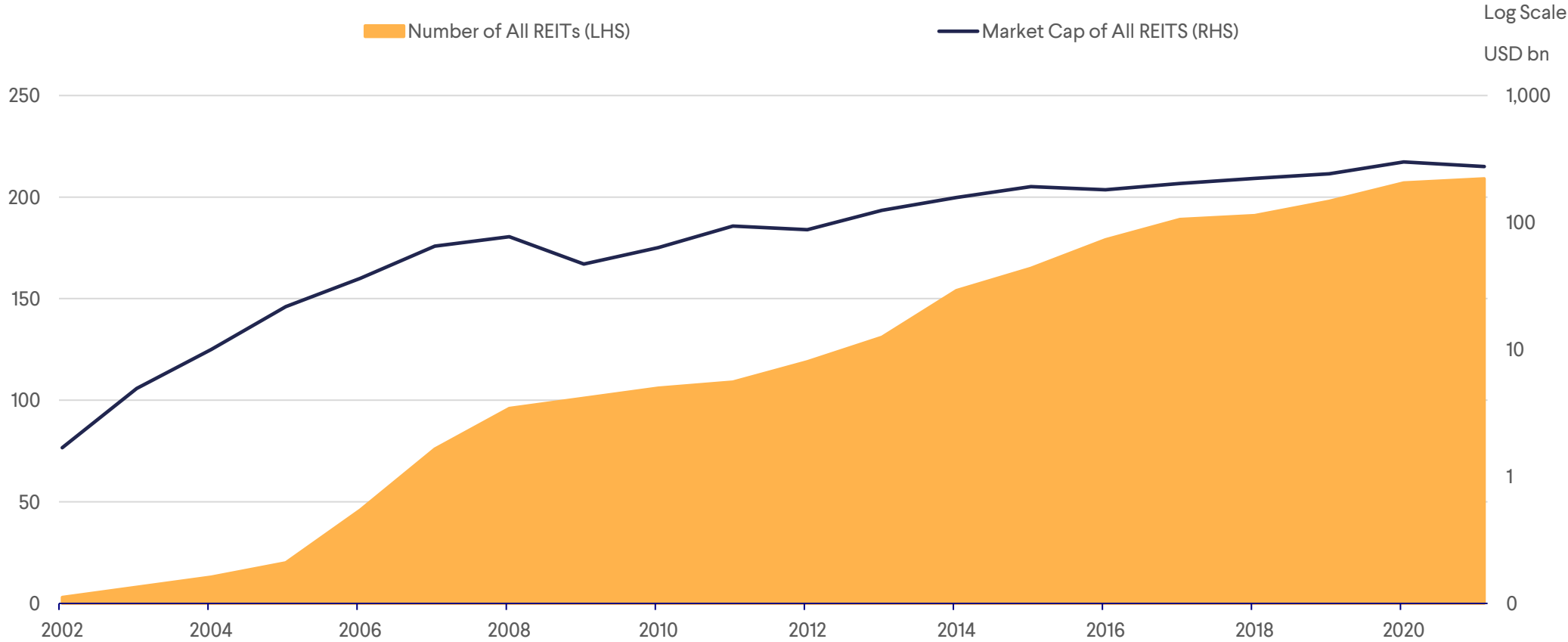
Evolution of Number and Market Capitalisation of Equity REITs in FTSE NAREIT All Equity Index



Source: B&I Capital, NAREIT (March 2021)

Die Einführung von REITs in Asien

Marktkapitalisierung*



*Japan, Singapur, Hong Kong, Malaysia, Südkorea, Philippinen, Thailand

Source: B&I Capital, Bloomberg, DBS, Nomura (February 2021)

Jahresrenditen der Anlagekategorien

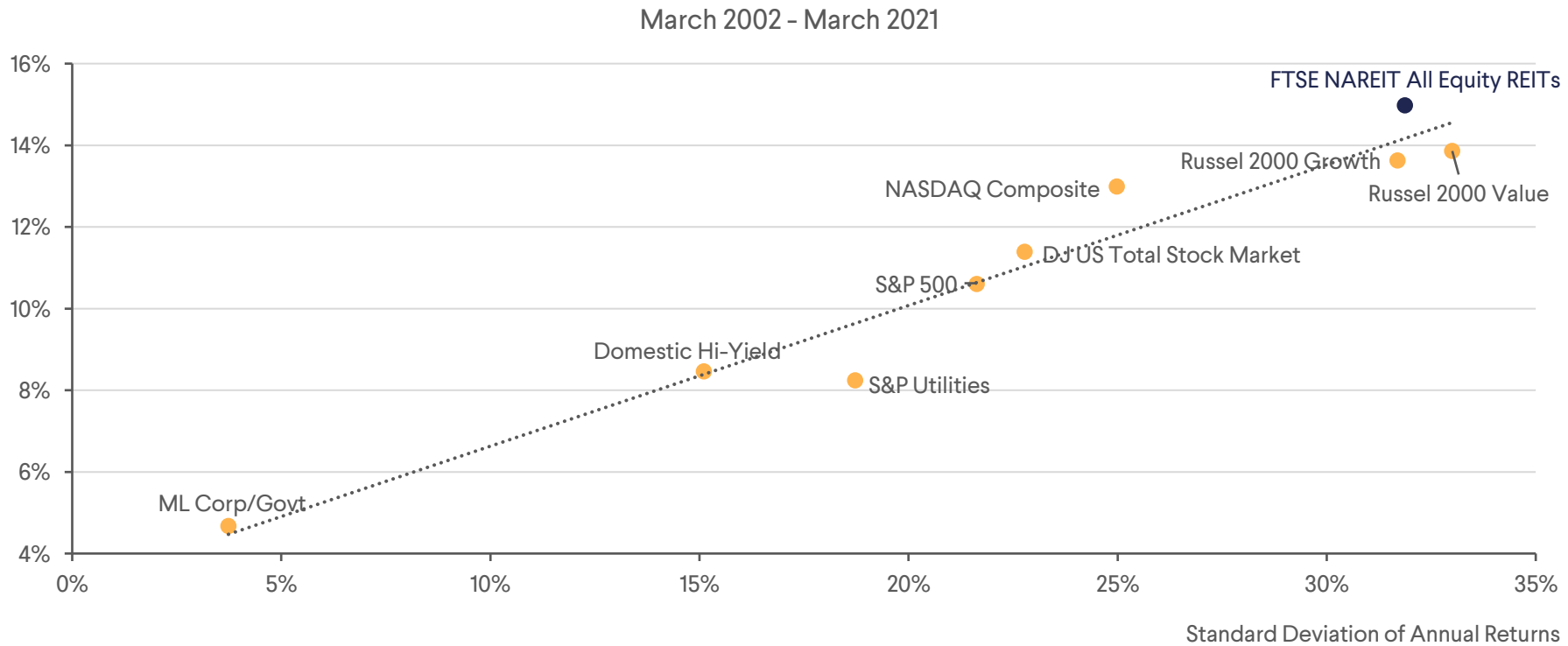
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR p.a.
RE Europe 53.4%	EM 34.5%	RE Europe 66.4%	EM 39.8%	HG Bnd 5.2%	EM 79.0%	REIT Asia 43.1%	REIT US 8.3%	REIT Asia 32.9%	Sm Cap 38.8%	REIT US 28.0%	RE Europe 6.7%	Sm Cap 21.3%	EM 37.8%	REIT Asia 11.3%	Lg Cap 31.5%	Sm Cap 20.0%	Lg Cap 9.6%
REIT Asia 36.8%	Asia 23.3%	DAX 35.9%	DAX 36.5%	Cash 1.4%	HY Bnd 57.5%	REIT US 28.0%	HG Bnd 7.8%	DAX 29.8%	Lg Cap 32.4%	REIT Asia 13.7%	REIT US 2.8%	HY Bnd 17.5%	Asia 32.2%	Cash 2.0%	REIT US 28.7%	Asia 19.7%	EM 9.4%
REIT US 31.6%	Int'l Stk 14.0%	REIT US 35.1%	Asia 14.3%	HY Bnd -26.4%	RE Europe 37.9%	Sm Cap 26.9%	HY Bnd 4.4%	RE Europe 29.5%	DAX 31.6%	Lg Cap 13.7%	Lg Cap 1.4%	REIT Asia 13.3%	RE Europe 29.3%	HG Bnd 0.0%	RE Europe 27.2%	EM 18.7%	REIT Asia 9.3%
EM 26.0%	US-REIT 12.2%	EM 32.6%	Int'l Stk 11.6%	Sm Cap -33.8%	Asia 37.6%	EM 19.2%	Lg Cap 2.1%	REIT US 19.7%	Int'l Stk 23.3%	RE Europe 11.3%	HG Bnd 0.6%	Lg Cap 12.0%	DAX 28.3%	HY Bnd -2.3%	Sm Cap 25.5%	Lg Cap 18.4%	Sm Cap 9.2%
Int'l Stk 21%	DAX 10.4%	REIT Asia 32.2%	HG Bnd 7.0%	Lg Cap -37.0%	Int'l Stk 32.5%	Asia 17.0%	Cash 0.1%	EM 18.6%	RE Europe 16.6%	HG Bnd 6.0%	Cash 0.1%	EM 11.6%	Int'l Stk 25.6%	REIT US -4.1%	REIT Asia 23.2%	DAX 13.5%	REIT US 8.8%
Sm Cap 18.3%	RE Europe 9.6%	Int'l Stk 26.9%	Lg Cap 5.5%	REIT Asia -37.2%	REIT US 28.0%	HY Bnd 15.2%	Sm Cap -4.2%	Int'l Stk 17.9%	Asia 12.0%	Sm Cap 4.9%	Int'l Stk -0.4%	REIT US 8.6%	Lg Cap 21.8%	Lg Cap -4.4%	DAX 23%	Int'l Stk 8.3%	Asia 7.4%
Asia 18.2%	REIT Asia 6.9%	Sm Cap 18.4%	REIT Asia 5.4%	REIT US -37.7%	Sm Cap 27.2%	Lg Cap 15.1%	Int'l Stk -11.7%	Asia 16.8%	HY Bnd 7.4%	HY Bnd 2.5%	DAX -1.6%	Asia -4.9%	Sm Cap 14.7%	Sm Cap -11.0%	Int'l Stk 22.7%	HY Bnd 7.5%	DAX 7.4%
DAX 16.2%	Lg Cap 4.9%	Asia 16.5%	Cash 4.4%	Asia -41.8%	Lg Cap 26.5%	RE Europe 8.5%	RE Europe -11.8%	Sm Cap 16.4%	REIT Asia 7.3%	DAX 2.2%	Asia -2.0%	-3.5%	REIT US 8.7%	RE Europe -12.1%	Asia 19.4%	HG Bnd 6.1%	HY Bnd 7.4%
Lg Cap 10.9%	Sm Cap 4.6%	Lg Cap 15.8%	HY Bnd 2.2%	DAX -42.8%	DAX 25.5%	Int'l Stk 8.2%	REIT Asia -13.1%	Lg Cap 16.0%	REIT US 2.9%	Cash 0.0%	Sm Cap -4.4%	HG Bnd 2.7%	HY Bnd 7.5%	Int'l Stk -13.3%	EM 18.9%	Cash 0.6%	RE Europe 7.2%
HY Bnd 10.9%	Cash 3.2%	HY Bnd 11.8%	Sm Cap -1.6%	Int'l Stk -43.1%	REIT Asia 19.3%	DAX 7.7%	Asia -15.1%	HY Bnd 15.6%	Cash 0.1%	Asia 0.0%	HY Bnd -4.6%	Int'l Stk 1.5%	REIT Asia 6.7%	Asia -13.5%	HY Bnd 14.4%	RE Europe -2.0%	Int'l Stk 6.4%
HG Bnd 4.3%	HY Bnd 2.7%	Cash 4.7%	REIT US -15.7%	RE Europe -50.7%	HG Bnd 5.9%	HG Bnd 6.5%	DAX -16.9%	HG Bnd 4.2%	HG Bnd -2.0%	EM -1.8%	REIT Asia -5.4%	Cash 0.3%	HG Bnd 3.5%	EM -14.5%	HG Bnd 8.7%	REIT US -5.1%	HG Bnd 4.3%
Cash 1.4%	HG Bnd 2.4%	HG Bnd 4.3%	RE Europe -24.0%	EM -53.2%	Cash 0.2%	Cash 0.2%	EM -18.2%	Cash 0.1%	EM -2.3%	Int'l Stk -4.5%	EM -14.6%	RE Europe -7.3%	Cash 1.0%	DAX -22.2%	Cash 2.1%	REIT Asia -5.9%	Cash 1.3%
				B&I PA -34.5%	B&I PA 47.0%	B&I PA 26.6%	B&I PA -17.2%	B&I PA 38.7%	B&I PA 6.3%	B&I PA 24.2%	B&I PA 0.9%		B&I PA 9.1%	B&I PA 15.8%	B&I PA 5.3%	B&I PA 24.6%	B&I PA -5.1%
												B&I Global 5.9%	B&I Global 12.9%	B&I Global -4.4%	B&I Global 31.7%	B&I Global -3.6%	**

Source: UBS, novelinvestor.com, Bloomberg, B&I (January 2021)
 **Class S until 31.12.2016, Class A since 01.01.2017, Class S since 01.01.2018

REIT US	FTSE NAREIT All Equity Index	Lg Cap	S&P 500 Index	EM	MSCI Emerging Markets Index	HG Bnd	Barclay's U.S. Aggregate Bond Index
REIT Asia	GPR 250 REIT Asia Pacific Index	Sm Cap	Russell 2000 Index	Asia	MSCI Asia Pacific Index	HY Bnd	BofAML US High Yield Master II Index
RE Europe	FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe	Int'l Stk	MSCI EAFE Index	DAX	DAX	Cash	3 Month Treasury Bill Rate

Rendite und Risiko der US Anlageklassen

Average Annual Returns



Source: B&I Capital, NAREIT, REITWatch (May 2021)

- US REITs bieten bessere risikoadjustierte Erträge als alle anderen Anlageklassen

Korrelation der Anlagekategorien über 20 Jahre

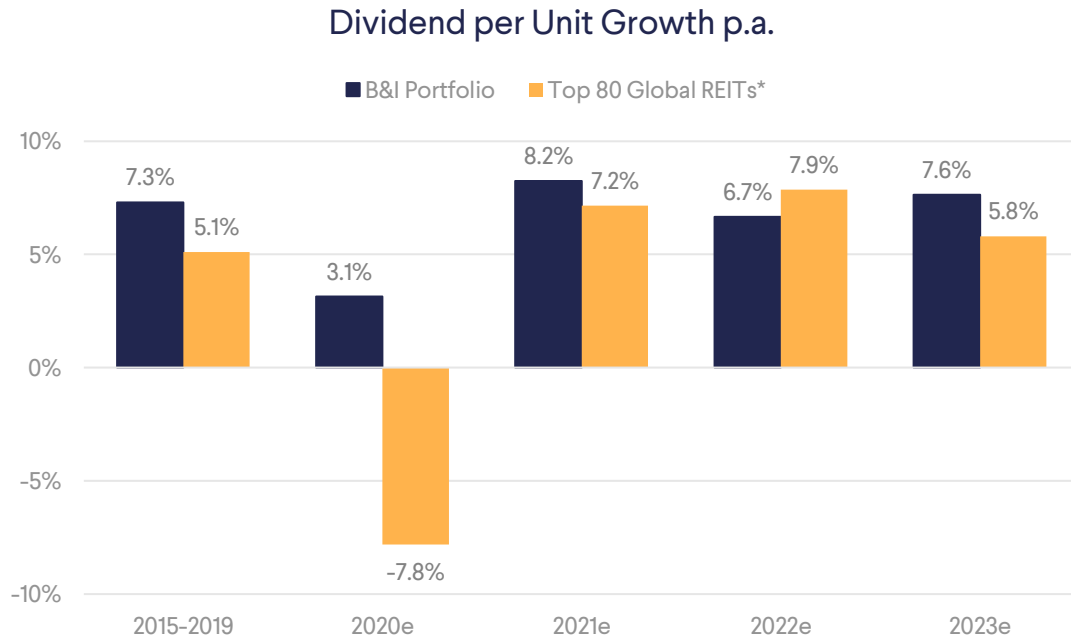
Correlation between aggregate asset classes: 1998-2018

	US Large Cap Equities	US Small Cap Equities	Non US Equities	Hedge Funds / TAA	Private Equity	US Broad Fixed Income	US Long Duration FI	US Other Fixed Income	Non-US Fixed Income	Unlisted Real Estate	US Listed Equity REITs	Other Real Assets
US Large Cap Equities	-	0.92	0.89	0.92	0.85	0.05	-0.41	0.64	0.53	0.45	0.54	0.08
US Small Cap Equities		-	0.88	0.79	0.89	0.04	-0.38	0.68	0.55	0.54	0.64	0.00
US Small Cap Equities			-	0.85	0.90	0.05	-0.38	0.70	0.61	0.49	0.57	-0.08
Hedge Funds / TAA				-	0.80	0.19	-0.21	0.72	0.55	0.41	0.52	-0.16
Private Equity					-	-0.01	-0.44	0.68	0.46	0.51	0.51	-0.14
US Broad Fixed Income						-	0.69	0.65	0.70	0.33	0.47	-0.35
US Long Duration FI							-	0.03	0.26	0.02	0.04	-0.12
US Other Fixed Income								-	0.82	0.61	0.69	-0.36
Non-US Fixed Income									-	0.43	0.63	-0.22
Unlisted Real Estate										-	0.84	-0.06
US Listed Equity REITs											-	-0.13
Other Real Assets												-

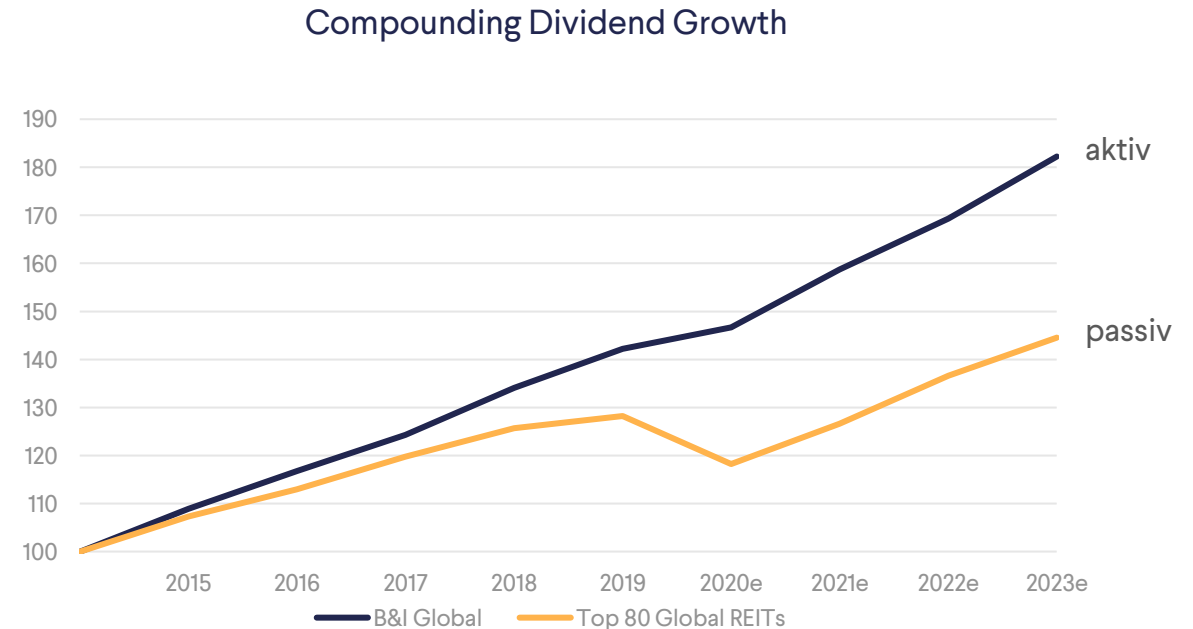
Source: CEM Benchmarking (October 2020)

- Langfristig haben US Equity REITs eine sehr hohe Korrelation zu nicht kotierten US Immobilien
- Im selben Zeitraum haben US REITs wesentlich besser abgeschnitten als nicht kotierte US Immobilien (net returns of 10.2% p.a. vs 7.5% p.a.) und dies bei vergleichbarer Volatilität (19.2% vs. 18.0%)

Stetiges Dividendenwachstum



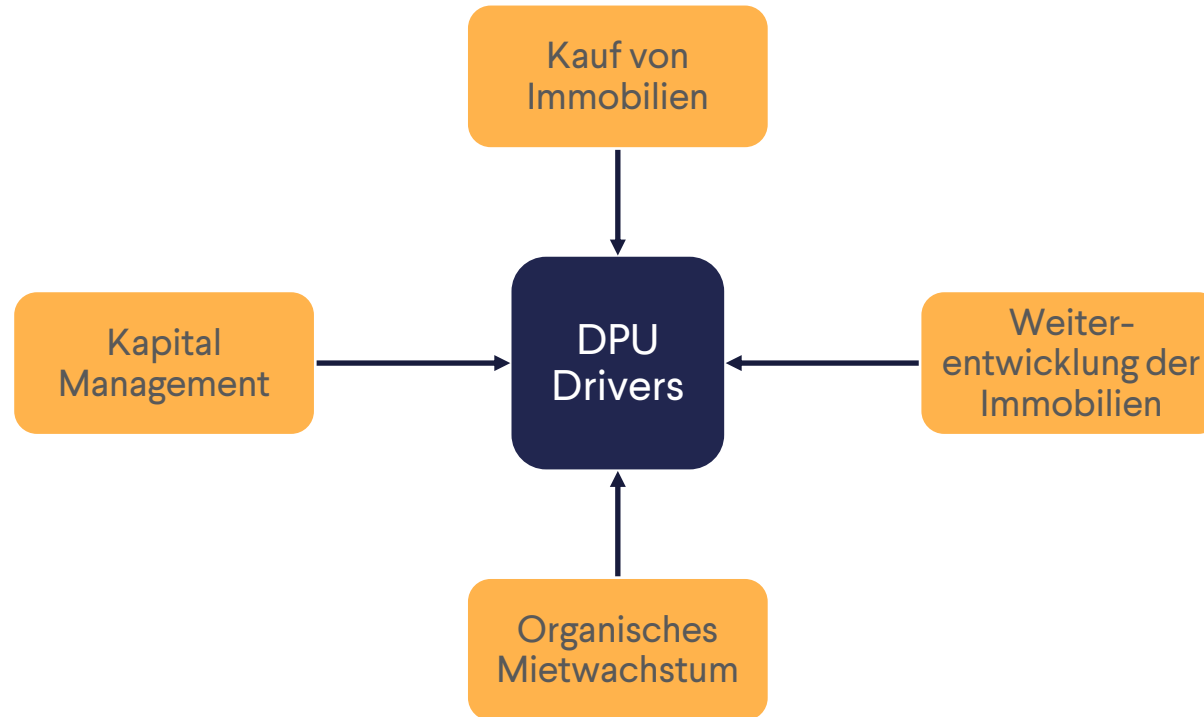
Source: B&I Capital, FactSet, REITs (June 2021)
* Market capitalization weighted, 2022 initial forecast



Source: B&I Capital, FactSet, REITs (June 2020)

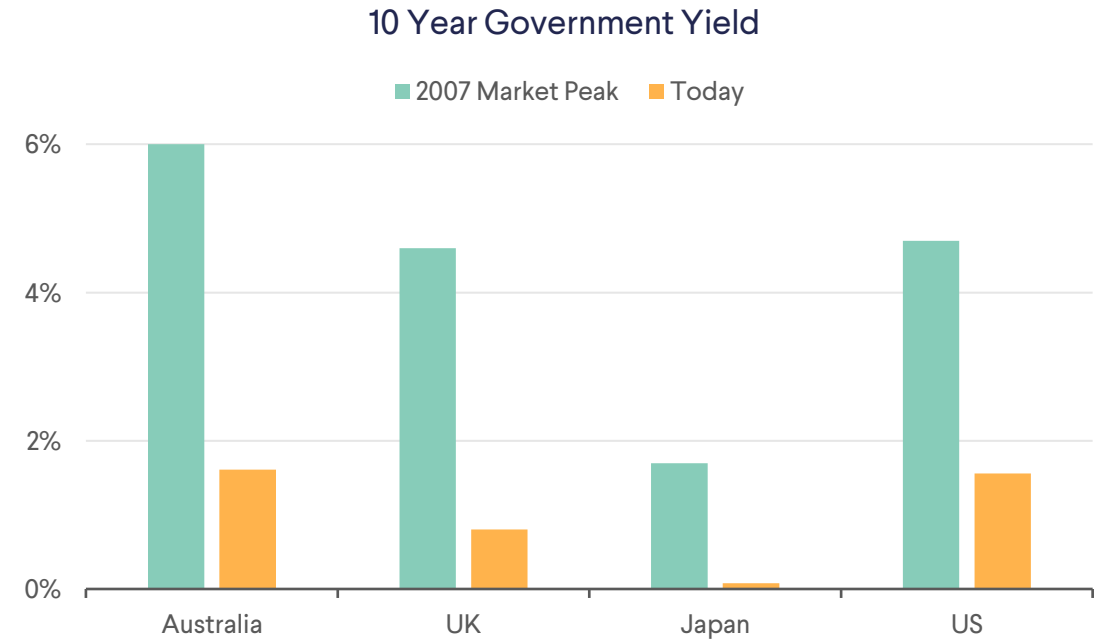
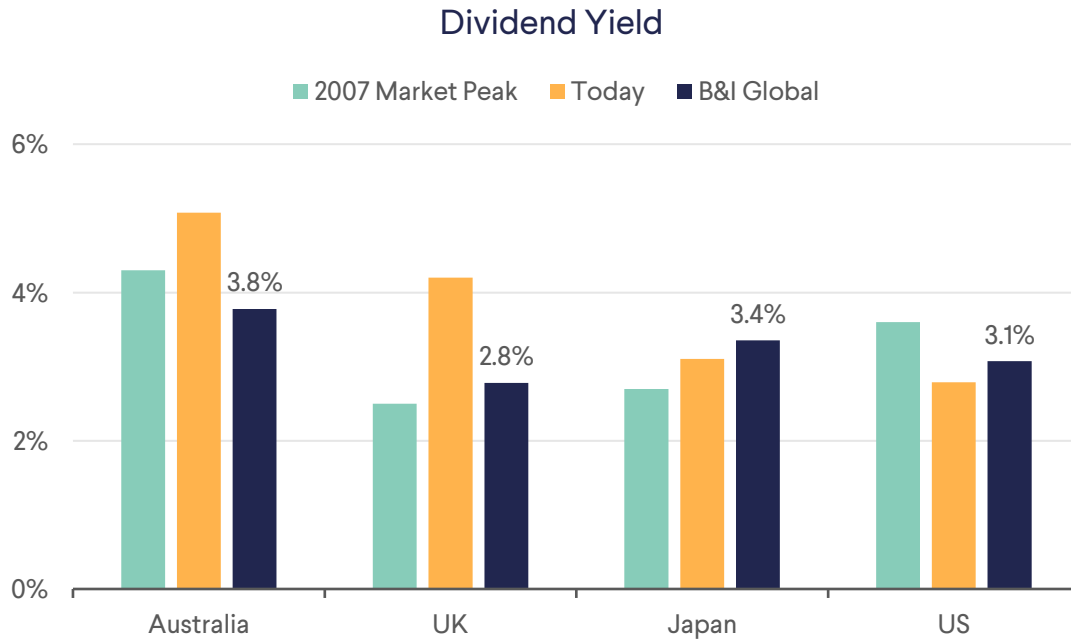
- Das kumulierte Dividendenwachstum unterscheidet REITs von Anleihen mit fester Verzinsung und führt langfristig zu besseren Renditen
- Wir fokussieren uns auf stetiges und überdurchschnittliches Dividendenwachstum
- Wir vermeiden REITs mit Financial Engineering, verwässernden Kapitalmassnahmen oder Akquisitionen, da solche REITs dauerhaft schlechter rentieren
- Wir ersetzen Einzeltitel, welche in Zukunft niedrigeres Dividendenwachstum erwarten lassen mit solchen, die höheres Wachstum zeigen, aktiv

Die Stellschrauben des Dividendenwachstums



- Gute REIT Manager sind in der Lage, Immobilienmanagement und Kapitalmarktmanagement zu kombinieren und zum jeweils richtigen Zeitpunkt die entsprechenden Massnahmen umzusetzen.
- Wo im jeweiligen Marktzyklus stehen wir (Kapital und Immobilien) und worauf sollte sich der REIT Manager aktuell fokussieren?

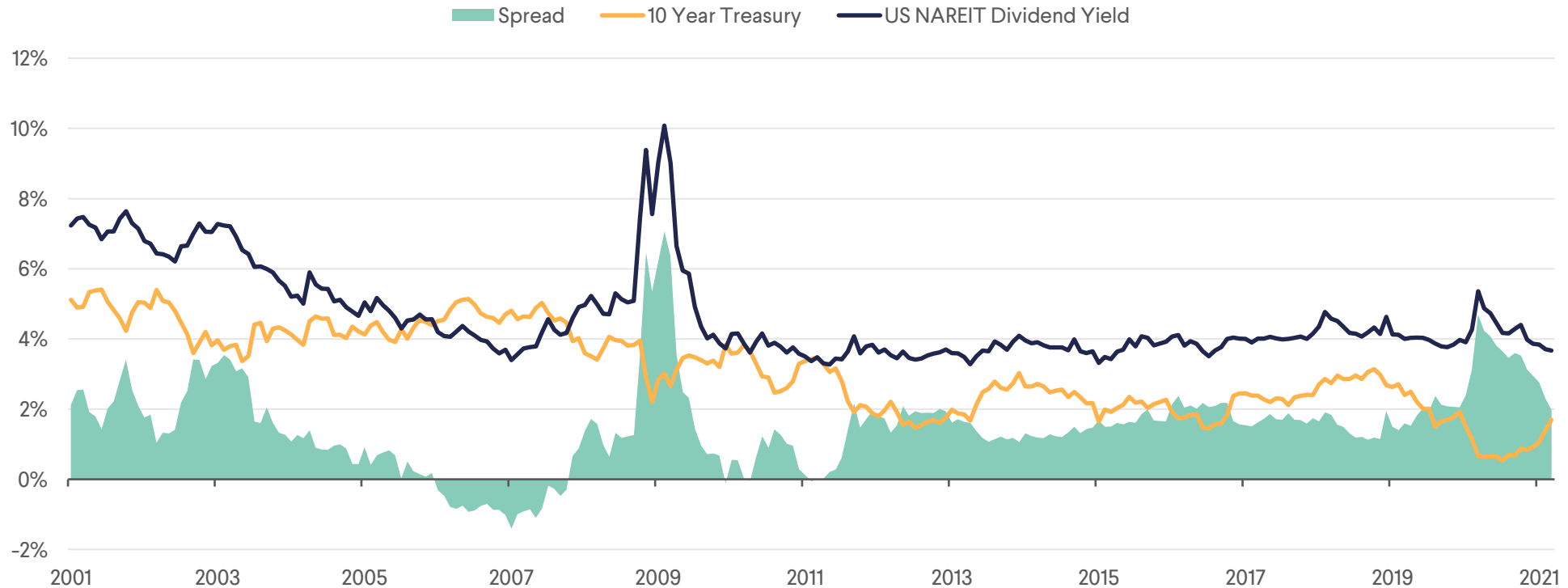
Bewertungen



Source: B&I Capital, Bloomberg (June 8th 2021)

- Die laufenden Dividendenrenditen von REITs sind noch relative hoch, insbesondere gegenüber den Staatsanleihen
- Die geschätzte Bruttodividendenrendite des B&I Global Real Estate Funds liegt aktuell bei 3.2% p.a.

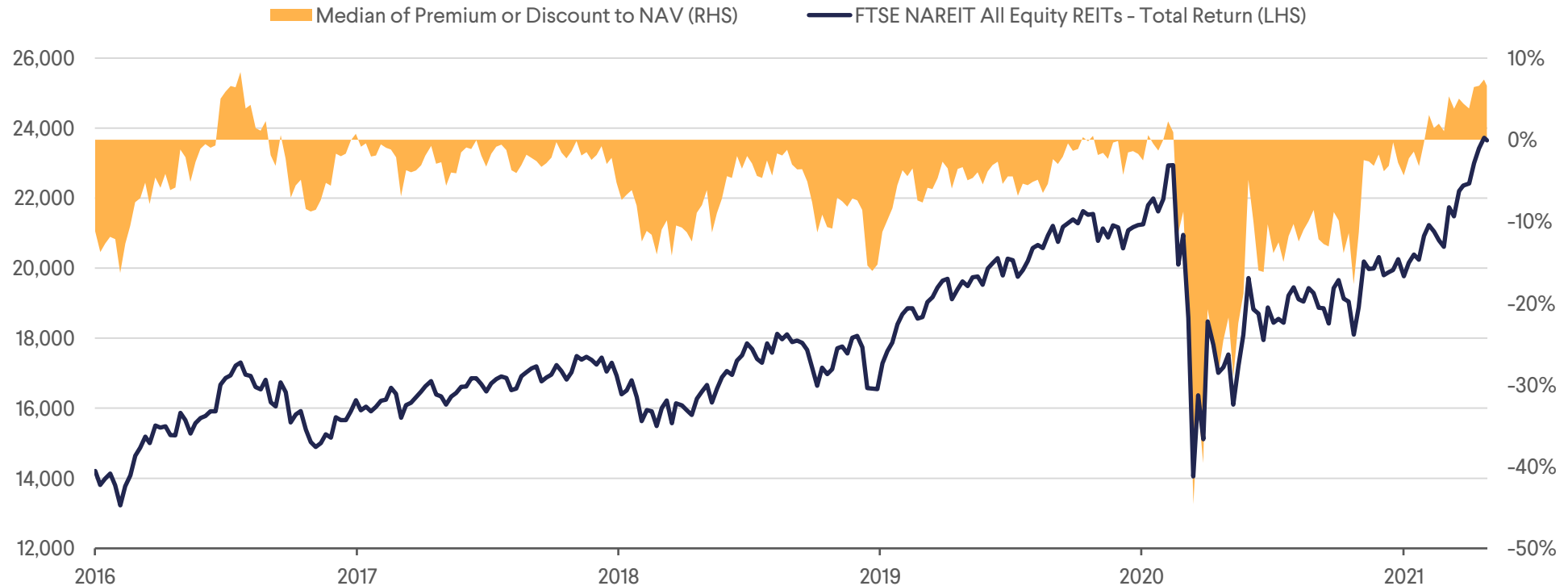
US REITs Dividendenrendite vs. 10-jährige US Treasury



Source: B&I Capital, Bloomberg, NAREIT (May 2021)

- Der Renditespread zwischen US REITs und der 10-jährigen US Treasury ist mit ca. 170bps p.a. noch über dem historischen Durchschnitt von ca. 150bps p.a.
- Im langjährigen Durchschnitt haben US REITs eine Dividendenrendite von ca. 4.6% p.a. geliefert.

US REITs Aktienkapitalisierung vs. Immobilienwert



Source: B&I Capital, FactSet (May 2021)

- Börsennotierte REITs handeln im Durchschnitt aktuell mit einer Prämie zum Immobilienwert

Investmentthemen

Global

- REITs bieten Exposure zu den sich ändernden Gewohnheiten und Bedürfnissen (retail, industrial, healthcare, storage, data center, etc.)
- REIT Renditen sind angesichts der relative hohen Sicherheit und des Dividendenwachstums noch immer unterbewertet

USA

- Technologie- und Pharmafirmen mieten aufgrund ihres fortgesetzten Erfolges weitere Flächen an
- Das weltweite Datenwachstum treibt die Nachfrage nach Telekom Tower und Datenzentren REITs an
- Günstige Häuser sehen hohe Nachfrage (Affordable homes)

Europa

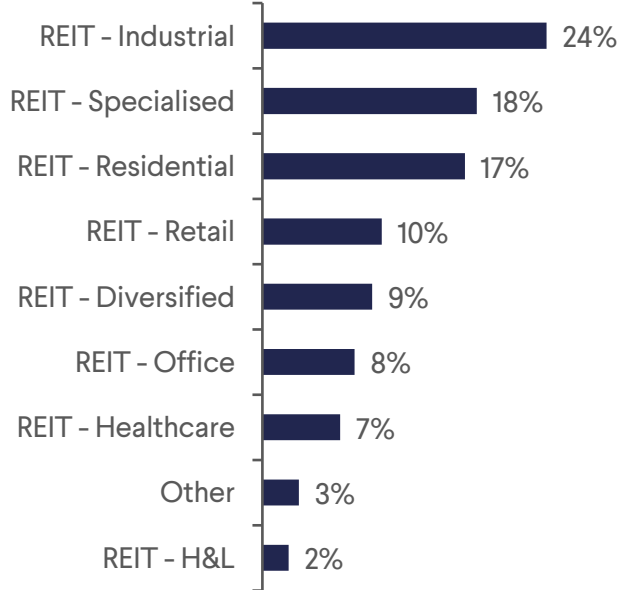
- E-Commerce ist positive für Logistik
- Self-storage sind im Vergleich zu den USA und Australien immer noch unterentwickelt
- Betreutes Alterswohnen hat aufgrund des demografischen Wandels sehr gute Fundamentaldaten

Asien

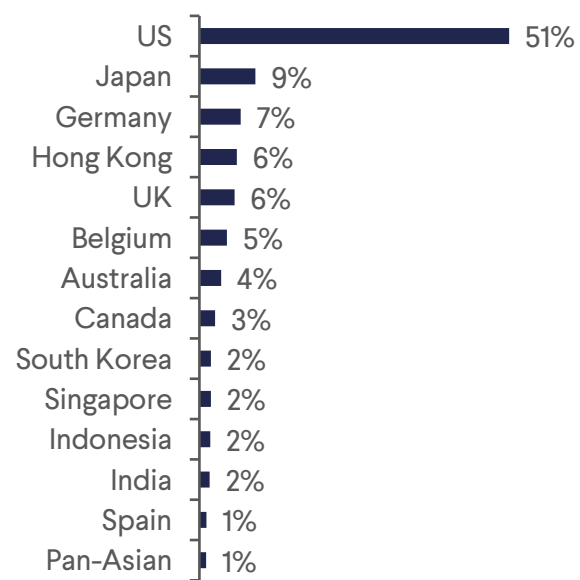
- Moderne Logistik ist nach wie sehr gefragt, nach dem das Überangebot aus 2018 abgebaut wurde
- Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs sind in Asien immer noch attraktiv
- Ausgewählte Themen in Australien, z.B. 24/7 Tankstellen-Retail REITs

Positionierung B&I Global Fund vs Afiaa Anlagestiftung

Sektor

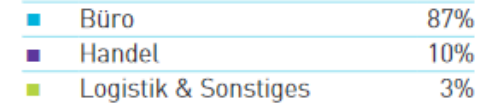


Länder



Source: B&I Capital, B&I Global Fund as per end of May 2021 (June 2021)

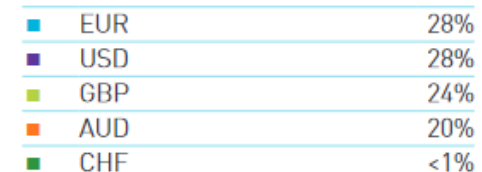
Nutzungsarten



Länder



Währungen (Investitionen netto)



Source: Afiaa Global https://www.afiaa.com/images/afiaa_factsheet_global_de.pdf (June 2021)

Aktives Fondsmanagement

	REIT - Office	REIT - Retail	REIT - Diversified	REIT - Healthcare	REIT - Industrial	REIT - Residential	REIT - Specialised	REIT - H&L	Developer	Other	Total Active	Index Weights
North America	0.4%	-6.6%	-0.9%	-2.2%	0.6%	-0.1%	8.4%	-1.0%	0.0%	-0.1%	-1.5%	58.7%
Canada	-0.3%	-0.9%	-0.3%	-0.2%	2.1%	-0.7%					-0.3%	2.8%
US	0.7%	-5.7%	-0.5%	-2.0%	-1.5%	0.5%	8.4%	-1.0%		-0.1%	-1.2%	55.8%
Asia	-2.6%	2.4%	0.1%	-0.1%	5.7%	1.0%	-0.2%	-0.4%	-8.7%	3.8%	1.0%	23.3%
Australia	-0.5%	0.6%	-1.5%			1.7%	-0.1%			-0.1%	0.1%	3.4%
Hong Kong	-0.1%	0.7%							-4.3%	2.0%	-1.6%	5.6%
India					1.8%						1.8%	0.0%
Japan	-1.8%	-0.3%	2.1%		3.0%	-0.7%		-0.3%	-3.6%		-1.7%	11.0%
New Zealand	-0.1%		-0.2%								-0.3%	0.3%
Pan-Asian					-0.2%					1.9%	1.6%	0.2%
Singapore	-0.2%	1.4%	-0.3%	-0.1%	-0.8%		-0.1%	-0.1%	-0.7%		-0.9%	2.9%
South Korea					1.9%						1.9%	0.0%
Europe	0.6%	1.0%	0.3%	1.9%	1.8%	0.9%	0.0%	-0.1%	-0.4%	-5.5%	0.4%	11.7%
Austria										-0.2%	-0.2%	0.2%
Belgium	-0.1%	-0.1%	-0.2%	1.9%	1.8%	-0.1%				-0.1%	3.2%	1.1%
Finland										-0.3%	-0.3%	0.3%
France		-1.0%	-0.8%							0.0%	-1.8%	1.8%
Germany	-0.2%	2.2%	1.6%			1.0%			-0.2%	-2.9%	1.4%	5.2%
Ireland	-0.1%					0.0%					-0.1%	0.1%
Italy		0.0%									0.0%	0.0%
Netherlands	0.0%	-0.1%									-0.2%	0.2%
Spain	1.0%		-0.2%								0.8%	0.4%
Sweden								-0.1%	-0.3%	-2.0%	-2.4%	2.4%
Rest of World	-0.5%	-0.7%	-1.1%	-0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	0.0%	-0.1%	-1.5%	-0.5%	6.3%
Guernsey			0.0%							0.0%	-0.1%	0.1%
Israel									-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%
Norway										-0.2%	-0.2%	0.2%
Switzerland			-0.3%						0.0%	-0.8%	-1.1%	1.1%
UK	-0.5%	-0.7%	-0.8%	-0.4%	0.7%	1.5%	1.7%		0.0%	-0.4%	1.1%	4.7%
Total Active	-2.1%	-3.9%	-1.6%	-0.8%	8.9%	3.2%	9.9%	-1.5%	-9.2%	-3.4%	-0.6%*	
Index Weights	10.0%	14.1%	10.9%	7.8%	13.1%	14.3%	9.4%	3.8%	9.2%	7.3%		100.0%

Source: B&I Capital, FTSE (May 2021)

* cash

Sirius – Beispiel Investmentprozess



Source: Factset, B&I Capital (June 2021)

- Direkter und regelmässiger Kontakt mit dem Management, Besuch der Liegenschaften
- Interne Analyse der Finanzzahlen und Wachstumsperspektiven
- Diskussion mit externen Analysten

Sirius – Beispiel Investmentprozess

Investmentempfehlung März 2018

Investment Case

B&I CAPITAL AG

- Leading operator of branded business parks providing flexible workspace to the German SME
- High internal know-how for property and asset management
- Supportive economic environment in Germany
- Multiple growth drivers: organic and external:
 - Occupancy improvement as main driver: Capex program and strong occupier market from Small and medium enterprises
 - Usually moderate rent growth, currently above average
 - Acquisitions and disposals: high contribution in 2018/19. Strong track record of improving occupancy. Dispose mature assets opportunistically
- Solid balance sheet: LTV reduced to mid 30s
- Dividend yield of 4.5% and DPU growth of 15% in 2018/19 (vs. 20% 14-16)
- Valuation: 24x PE and 1% premium to NAV, 3.1% dividend yield
- Not widely covered by big brokers

B&I Capital AG

3

Source: B&I Capital

Investorenevent Zürich Februar 2019



Source: B&I Capital

Besuch Business Park Mahlsdorf

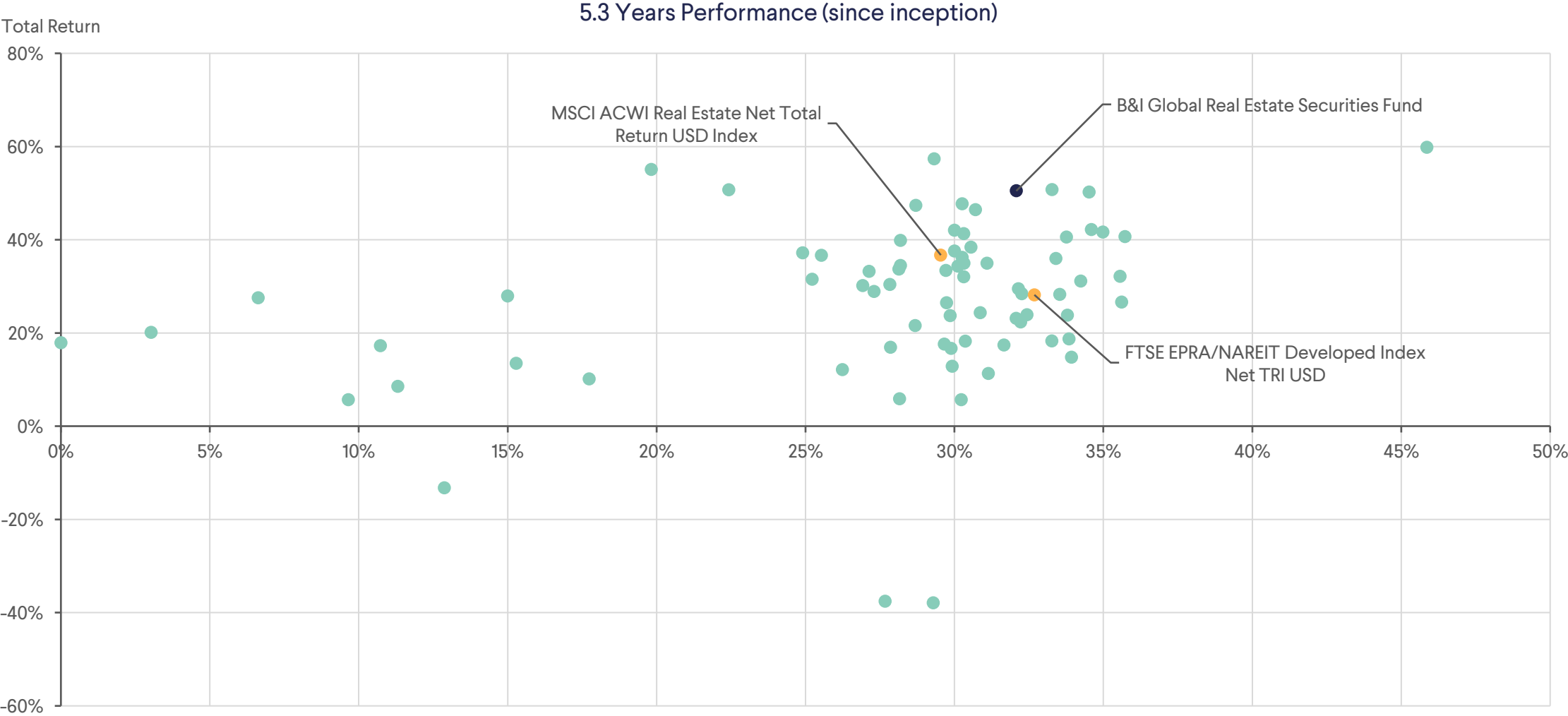


Source: B&I Capital

Strategische Fokussierung auf Nische – Besitzer und Betreiber von Business Parks in Deutschland mit interessanten Wachstumsperspektiven:

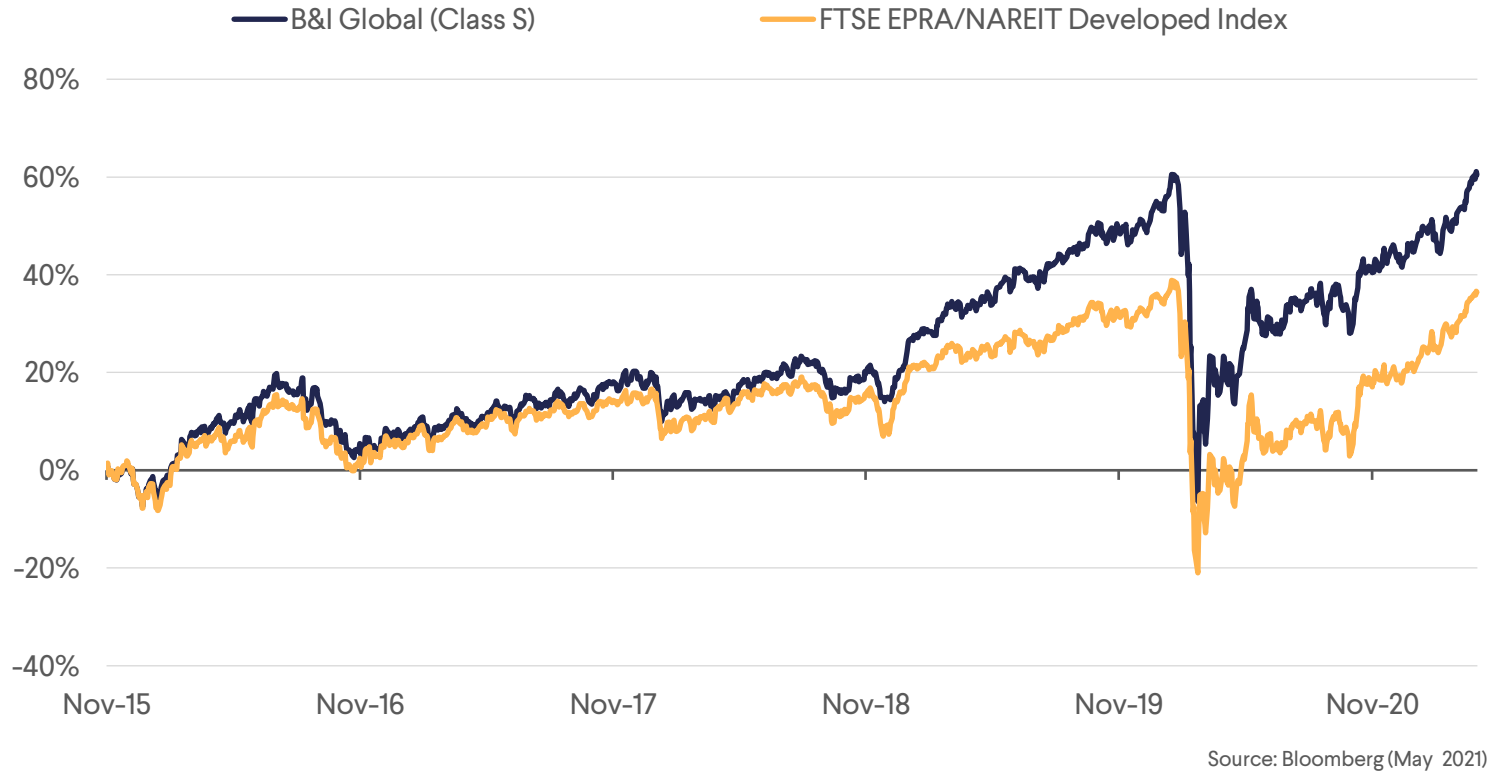
- Erschliessen ungenutzter Flächen, Leerstandreduktion und Modernisierungsinvestitionen
- Akquisitionen unter Wiederbeschaffungswert, Discount für bereits bekannte künftige Leerstände

Global Peer Group



Source: B&I Capital, Bloomberg (April 2021)

B&I Global Performance



	Return (Since Inception)	Return (1 year)	Volatility (1 year)	Sharpe Ratio (1 year)
B&I Global (Class S)	60.5%	30.4%	16.2%*	1.81*
FTSE EPRA/NAREIT Developed Index	36.4%	33.8%	18.5%	1.61

* swing-adjusted

Disclaimer

This is promotional material. The current document is intended for information purposes only and shall not to be used as recommendation or offer to buy and/or sell shares. This presentation has been prepared by B&I Capital AG (Talacker 35, CH–8001 Zurich) with reference to the B&I Global Real Estate Securities Fund (hereafter referred to as “the Fund”).

The Fund is domiciled in Liechtenstein. This document may only be distributed in or from Switzerland to qualified investors within the meaning of Art. 10 Para. 3, 3bis and 3ter CISA. In Switzerland, the Representative will be LB(Swiss) Investment AG, Claridenstrasse 20, CH–8002 Zurich, whilst the Paying agent is Bank LinthLLB AG, Zürcherstrasse 3, CH–8730 Uznach. In respect of the units distributed in Switzerland, the competent Courts shall be at the registered office of the Representative in Switzerland. The Prospectus, Key Investor Information Document, other applicable documents as well as the annual reports may be obtained free of charge at the office of the Swiss Representative.

While the greatest effort has been made to ensure the accuracy of the data, no liability lies with the authors for any inaccuracies that may be present. This document, the ideas and themes it puts forward must be considered confidential and are not to be duplicated or distributed to any third party without the express consent of the managers of the Fund.

This presentation may contain forward-looking statements that involve risks and uncertainties. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements. **The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing to and redeeming shares. Past performance may not be a reliable guide to future performance.**

This presentation does not take into account individual investment objectives, your financial situation or particular needs. It does not purport to contain all the information needed to evaluate the Fund. Prospective investors should make their own independent evaluation of an investment in the Fund and conduct their own investigations and analysis. Units of the funds may not be offered, sold or otherwise transferred within the United States or to or for the account or benefit of US persons (as defined in the United States Securities Act 1933).

In the United Kingdom this document is communicated only to persons who have professional experience in matters relating to investments and who are investment professionals within the meaning of Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005. Any investment or investment activity to which it relates is available only to such persons or will be engaged in only with such persons. Persons who do not have professional experience in matters relating to investments should not rely on it.

Source: London Stock Exchange Group plc and its group undertakings, including FTSE International Limited (collectively, the “LSE Group”), European Public Real Estate Association (“EPRA”), and the National Association of Real Estate Investment Trusts (“Nareit”) (and together the “Licensor Parties”). © LSE Group 2021. FTSE Russell is a trading name of certain LSE Group companies. “FTSE®” and “Russell®” are trade mark(s) of the relevant LSE Group companies and are used by any other LSE Group company under license. “Nareit®” is a trade mark of Nareit, “EPRA®” is a trade mark of EPRA and all are used by the LSE Group under license. All rights in the FTSE EPRA Nareit INDEXES or data vest in the Licensor Parties. The Licensor Parties do not accept any liability for any errors or omissions in the indexes or data and no party may rely on any indexes or data contained in this communication. No further distribution of data from the LSE Group is permitted without the relevant LSE Group company’s express written consent. The Licensor Parties do not promote, sponsor or endorse the content of this communication.