



Börsennotierte Immobilien, eine Anlageklasse, die mit den wichtigsten Aktienmärkten nicht korreliert ist

Mit Martin Maurel Pierre Capitalisation bietet Rothschild & Co einen bevorzugten Zugang zu börsennotierten Immobilienaktien (REITs), einer Anlageklasse mit besonderen Merkmalen und eine Alternative zu “traditionellen” Aktienanlagen.



Paul Reuge
Fondsmanager,
Rothschild & Co
Asset Management Europe

Warum sollte man in börsennotierte Immobilien investieren?

Paul Reuge: Börsennotierte Immobilien ermöglichen den Zugang zu einem diversifizierten Immobilienportfolio, das in der Regel institutionellen Investoren vorbehalten ist. Dazu zählen beispielsweise Gebäude von Immobiliengesellschaften, Büros, Einkaufszentren, Wohnungen, Lager, Gesundheitseinrichtungen (Seniorenheime, Kliniken), Studentenwohnheime und vieles mehr. In Europa entspricht dies einem Vermögen von rund 300 Milliarden Euro.

Börsennotierte Immobiliengesellschaften profitieren von einer steuerlichen Transparenzregelung, die es ihnen ermöglicht, von der Körperschaftsteuer befreit zu werden. Im Gegenzug müssen sie fast

ihre gesamten Erträge in Form von Dividenden ausschütten. Damit bietet diese Anlageklasse strukturbedingt eine kontinuierliche Rendite.

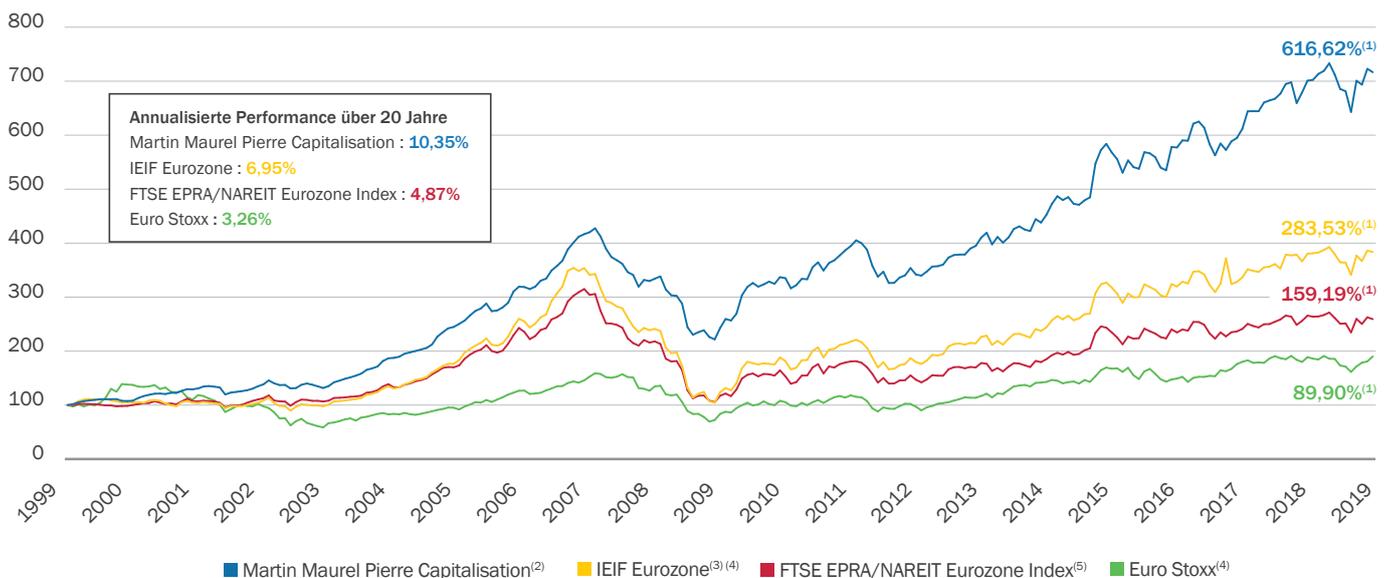
Regelmäßige Veröffentlichungen (NAREIT, EPRA) heben den positiven Beitrag von Immobiliengesellschaften zur Asset Allocation hervor, d. h. von vornherein eine Verbesserung der Performance ohne Erhöhung der Volatilität. Allerdings sollte man bedenken, dass ihre Wertentwicklung während einer Haltedauer von mindestens fünf Jahren zu 80 % mit derjenigen der zugrunde liegenden Vermögenswerte (gehaltenen Gebäude) korreliert.

Können Sie uns etwas über die Expertise von Rothschild & Co in dieser Anlageklasse sagen?

P. R.: Der Martin Maurel Pierre Capitalisation Fonds existiert seit fast dreißig Jahren. Es handelt sich um einen "reinen" Fonds, d. h. wir investieren ausschließlich in börsennotierte Immobiliengesellschaften (REITs). Aus diesem Grund schließen wir alle Unternehmen aus, deren Hauptimmobilientätigkeit nicht aus der Vermietung von Gebäuden resultiert, wie z. B. Bauträger und Baufirmen. Diese Positionierung soll das Risiko des Portfolios reduzieren.

“Börsennotierte Immobilien ermöglichen den Zugang zu einem diversifizierten Immobilienportfolio, das in der Regel institutionell Investoren vorbehalten ist...”

Performancevergleich der Euro Stoxx, IEIF Eurozone und FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index mit Martin Maurel Pierre Capitalisation über 20 Jahre



Quellen: Bloomberg, Rothschild & Co Asset Management Europe, 30/04/2019

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf vergangene Jahre oder Monate und die vergangene Performance sind nicht zuverlässiger Indikator für die zukünftige Performance.

(1) Kumulierte Performance über 20 Jahre

(2) Die Wertentwicklung des Fonds wird inkl. Managementgebühren und reinvestierten Dividenden berechnet

(3) Referenzindex

(4) Die Performance der Indizes ist netto inkl. reinvestierter Dividenden

(5) Die Performance der Indizes ist netto inkl. kein reinvestierter Dividenden

Da wir einen „Conviction-Ansatz“ verfolgen, basiert unsere Titelauswahl auf einem mittel- bis langfristigen Horizont. Insofern können die Werte, in die wir investiert sind und die Gewichtungen, die wir ihnen zuweisen, deutlich von den Referenzindikator abweichen.

Ursprünglich wurde dieser Fonds für Private-Banking-Kunden aufgelegt, und wir haben daher unsere Ziel einer moderaten Volatilität aufrechterhalten. Sie liegt niedriger als bei vergleichbaren Fonds dieser Kategorie und soll das Portfolio bei Marktrückgängen abfedern.

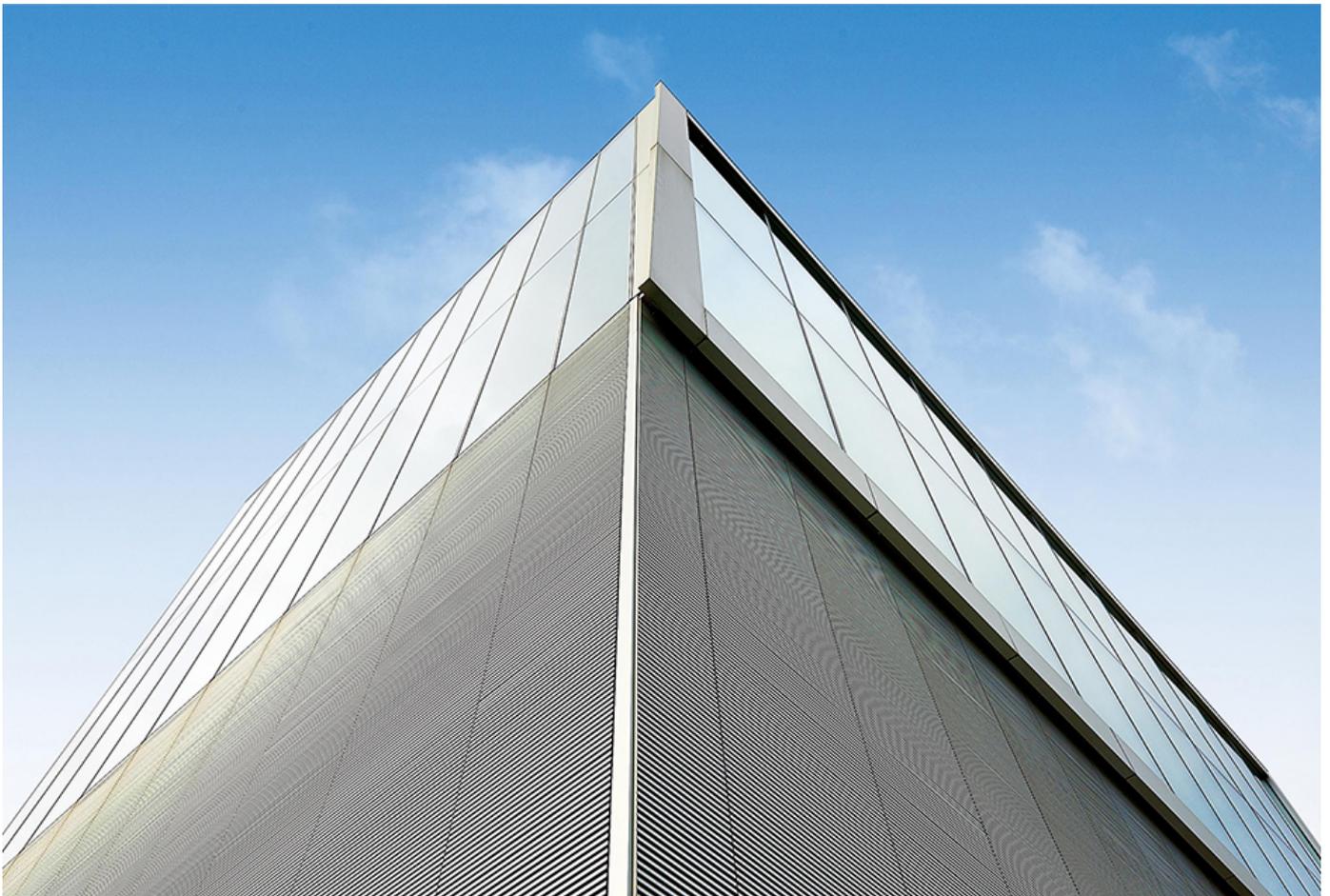
“Da wir einen „Conviction-Ansatz“ verfolgen, basiert unsere Titelauswahl...”

Ist das aktuelle Umfeld für dieses Anlagethema günstig?

P. R.: Die jüngste Kehrtwende der Geldpolitik der Zentralbanken in Verbindung mit dem Risiko einer Konjunkturabschwächung scheint eine Zinserhöhung relativ weit in die Zukunft verdrängt zu haben. Das makroökonomische Umfeld bleibt daher für die Immobilienunternehmen günstig, sofern der Konjunkturzyklus endet.

Darüber hinaus liegt das aktuelle Niveau der Risikoprämie (Differenz zwischen der Rendite von Immobilien und der Zinssätze) weiterhin deutlich über ihrem historischen Durchschnitt und bildet daher einen Puffer für den Fall eines Anstiegs.

Im Laufe des Jahres dürfte sich die Performance gut ausgerichteter Sektoren weiterhin gut entwickeln, was vor allem auf höhere Mieten zurückzuführen ist (sofern die Zinsen nicht weiter zurückgehen). Durch die bestehende Unterbewertung börsennotierter gegenüber privat gehaltener Immobilien könnten Übernahmen durch Private-Equity Investoren den Sektor ebenfalls weiter positiv beeinflussen. ■



Aufführungen	2019	2018	2017	2016	2015	2014	5 Jahre	Volatilität 1 Jahr
Martin Maurel Pierre Capitalisation C EUR	11,46%	-7,47%	18,86%	4,52%	15,35%	14,04%	58,31%	9,59%
IEIF Eurozone ⁽¹⁾	12,77%	-9,88%	16,55%	3,59%	16,43%	17,81%	57,57%	11,24%

Quelle: Rothschild & Co Asset Management Europe, 30.04.2019
(1) Referenzindex



Empfohlene Anlagedauer: 5 Jahre

Das Risikoniveau dieses Teilfonds beträgt 5 (Volatilität zwischen 10 % und 15 %) und entspricht seiner Positionierung auf dem Aktienmarkt von französischen und europäischen Unternehmen der Immobilienbranche. Die für die Berechnung dieses synthetischen Indikators verwendeten historischen Daten sind möglicherweise kein zuverlässiger Indikator für das zukünftige Risikoprofil des Teilfonds. Die mit dem Teilfonds verbundene Risikokategorie ist nicht garantiert und kann sich im Laufe der Zeit

sowohl nach oben als auch nach unten ändern. Die unterste Kategorie bedeutet nicht risikofrei. Der Teilfonds ist nicht kapitalgarantiert. Andere wichtige Risikofaktoren, die der Indikator nicht angemessen berücksichtigt: Kreditrisiko, Auswirkungen von Techniken wie Derivaten. Das Eintreten eines dieser Risiken kann zu einer Verringerung des Nettoinventarwerts des Teilfonds führen. Weitere Informationen über das Risikoprofil und seine Hauptverantwortlichen finden Sie im Prospekt.

Warnhinweise

Der/Die vorstehend präsentierte(n) Organismus bzw. Organismen für gemeinsame Anlagen (OGA) unterliegt bzw. unterliegen französischem Recht und der Regulierung durch die französische Finanzmarktaufsicht (AMF). Da die OGA mit Blick auf ihren aktiven Vertrieb im Ausland registriert sein können, ist es Sache des einzelnen Anlegers zu überprüfen, in welchen Gerichtsbarkeiten die OGA tatsächlich eingetragen sind. Der Investor wird hinsichtlich jeder einzelnen Gerichtsbarkeit auf die Besonderheiten jedes Landes verwiesen, die im Abschnitt „Administrative Merkmale“ angegeben sind. Der Herausgeber des vorliegenden Schriftstücks ist Rothschild Asset Management, eine von der französischen Finanzmarktaufsicht (Autorité des marchés financiers - www.amf-france.org) unter der Nummer GP-17000014 zugelassene und geregelte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die vorliegenden Informationen sind nicht zur Verbreitung bestimmt und stellen keinesfalls eine an Staatsbürger der Vereinigten Staaten oder deren gesetzliche Vertreter gerichtete Empfehlung dar. Die Anteile oder Aktien des OGA, die im vorliegenden Schriftstück präsentiert werden, sind gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in der geänderten Fassung (nachstehend „Securities Act“) nicht in den USA registriert noch ist eine derartige Registrierung vorgesehen. Sie sind auch nicht gemäß irgendeinem anderen US-Gesetz zugelassen. Die Anteile oder Aktien der genannten OGA dürfen in den USA sowie deren Territorien und Besitzungen weder angeboten, noch verkauft oder dorthin transferiert werden. Sie dürfen auch nicht in direkter oder indirekter Weise einer „US Person“ im Sinne der Vorschrift S des Securities Act oder ähnlichen Personen gemäß dem sogenannten amerikanischen „HIRE“-Gesetz vom 18. März 2010 im Rahmen des FATCA zugutekommen. Die im vorliegenden Schriftstück enthaltenen Informationen stellen keine Anlage- oder Steuerberatung und keine Investmentempfehlung dar. Bei diesen Informationen wird nicht davon ausgegangen, dass die präsentierten OGA den Bedürfnissen, dem Profil und der Erfahrung jedes einzelnen Anlegers entsprechen. Wir empfehlen Ihnen, im Falle von Zweifeln bezüglich dieser Informationen oder der Eignung der OGA für Ihre persönlichen Bedürfnisse sowie vor jeder Anlageentscheidung Ihren Finanz- oder Steuerberater zu kontaktieren. Die Kapitalanlage in Anteile oder Aktien eines OGA ist nicht ohne Risiken. Bevor Sie Anteile oder Aktien eines OGA zeichnen, lesen Sie bitte aufmerksam den Verkaufsprospekt und insbesondere den Abschnitt über Risiken sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (KIID). Der Nettoinventarwert (NIW) kann auf nachstehender Website eingesehen werden: www.rothschildgestion.com.

Bitte notieren Sie, dass in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklungen der in vorliegendem Schriftstück präsentierten OGA nichts über deren zukünftige Performance aussagen und irreführend sein können. Die Wertentwicklungen ändern sich im Laufe der Zeit. Der Wert der Kapitalanlagen und der daraus resultierenden Erträge kann sich nach oben oder unten verändern und ist nicht garantiert. Daher besteht die Möglichkeit, dass Sie den ursprünglich angelegten Betrag nicht zurückerhalten. Wechselkursänderungen können den Wert der Anlagen und der damit verbundenen Erträge nach oben oder nach unten verändern, wenn die Referenzwährung des OGA nicht die Währung Ihres Wohnsitzlandes ist. OGA, deren Anlagepolitik sich speziell auf bestimmte Märkte oder Sektoren (wie Schwellenmärkte) richtet, sind generell volatil als Universalfonds oder stärker diversifizierte Fonds. Bei einem volatilen OGA können die Schwankungen besonders hoch ausfallen und der Wert der Anlage kann folglich abrupt und in bedeutendem Umfang zurückgehen. Bei den präsentierten Wertentwicklungen sind eventuelle Kosten und Gebühren, die bei der Zeichnung oder dem Rückkauf von Anteilen oder Aktien der betreffenden OGA anfallen, nicht berücksichtigt. Die hier präsentierten Portfolios, Produkte und Werte unterliegen den Schwankungen des Marktes und es kann hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung keinerlei Garantie gegeben werden. Die steuerliche Behandlung hängt von der persönlichen Situation jedes einzelnen Anlegers ab und kann Änderungen unterliegen.

Über Rothschild & Co Asset Management Europe

Rothschild & Co Asset Management Europe, eine Tochter der Rothschild & Co Gruppe, ist ein unabhängiger Asset Manager, der institutionellen und semi-institutionellen Investoren Investmentlösungen im UCITs Fondsmantel sowie in Spezialmandaten anbietet. Neben einem aktiv gemanagten High-Conviction Ansatz bieten wir unseren Kunden Zugang zu selektiv ausgewählten Investmentlösungen über unsere Open-Architecture Plattform. Unser Hauptsitz liegt in Paris mit Büros in 10 weiteren europäischen Ländern. Rothschild & Co Asset Management Europe verfügt über ca. 170 Mitarbeiter und mehr als 21 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen. Für weitere Informationen: www.am.eu.rothschildandco.com