



L'immobiliare quotato: una classe di attivi decorrelata dai principali mercati azionari

Con Martin Maurel Pierre Capitalisation, Rothschild & Co propone un accesso privilegiato all'immobiliare quotato, una classe di attivi a 360° con caratteristiche particolari e un'alternativa agli investimenti in azioni "tradizionali".



Paul Reuge
Gestori del fondo,
Rothschild & Co
Asset Management Europe

Perché investire nell'immobiliare quotato?

Paul Reuge: -L'immobiliare quotato offre accesso a un patrimonio immobiliare diversificato, di norma riservato agli investitori istituzionali. Si trovano pertanto, fra gli immobili gestiti dalle società immobiliari, uffici, centri commerciali e residenziali, magazzini, strutture sanitarie (case di riposo, cliniche), residenze studentesche... In Europa, questo patrimonio ammonta a circa 300 miliardi di euro.

Le società di gestione immobiliare quotate beneficiano di un regime di trasparenza fiscale, che consente loro di essere esonerate dalle imposte sulle società. Di contro, esse sono tenute a distribuire la quasi totalità dei loro redditi, sotto forma di dividendi. Di conseguenza questa classe di attivi offre rendimenti in maniera strutturale.

Le pubblicazioni regolari (NAREIT, EPRA) evidenziano il beneficio apportato dalle società di gestione immobiliare in un'allocazione di attivi, in particolare, un miglioramento della performance *a priori*, senza aumento della volatilità. Rammentiamo che, per un periodo di mantenimento dell'investimento di almeno cinque anni, le performance sono di fatto correlate a quelle degli attivi sottostanti (ovvero gli immobili detenuti) nella misura dell'80%.

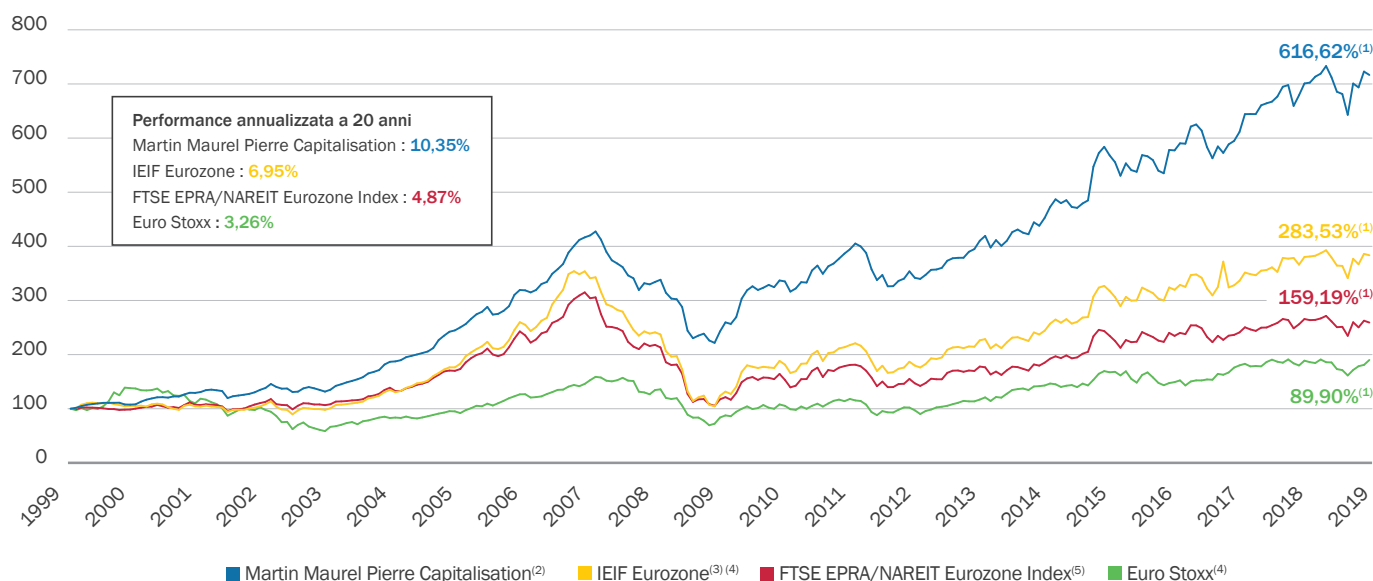
Potreste parlarci dell'esperienza di Rothschild & Co su questa classe di attivi?

P. R.: Martin Maurel Pierre Capitalisation opera sul mercato da quasi trent'anni. Si tratta di un fondo "puro", cioè investito esclusivamente in società di gestione immobiliare. Di fatto, escludiamo tutte le imprese la cui attività immobiliare principale non sia la locazione d'immobili, come i costruttori e le società di costruzione. Questo posizionamento mira a ridurre il rischio in portafoglio.

In quanto gestori con un'elevata convinzione, fondiamo la selezione dei titoli su scelte decise e su un orizzonte di medio/lungo termine. Di conseguenza, i valori su cui siamo posizionati, così come le ponderazioni che attribuiamo, possono divergere significativamente dall'indice di riferimento.

"L'immobiliare quotato offre accesso a un patrimonio immobiliare diversificato, normalmente riservato agli investitori istituzionali..."

Le performance comparate degli indici Euro Stoxx, IEIF Eurozone e dell'Indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone rispetto a Martin Maurel Pierre Capitalisation su 20 anni



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

I dati riportati si riferiscono ad anni o mesi passati e i risultati passati non costituiscono un indicatore affidabile dei risultati futuri.

(1) Rendimento cumulato a 20 anni

(2) Le performance dei fondi sono calcolate al netto delle spese di gestione, dividendi reinvestiti

(3) Indice di riferimento

(4) Le performance degli indici sono nette, dividendi reinvestiti

(5) Le performance degli indici sono nette, dividendi non reinvestiti

“La nostra selezione di titoli si basa su scelte decise...”

Originariamente, questo fondo era stato creato per i clienti del nostro Private Banking e abbiamo conservato la volontà di mantenere una volatilità moderata, inferiore a quella dei fondi della sua categoria, oltre che ammortizzare le fasi ribassiste dei mercati.

In che modo il contesto attuale può essere considerato vantaggioso per questa tematica d'investimento?

P. R.: La recente inversione di rotta delle Banche centrali nell'attuazione delle loro politiche monetarie, legata al rischio di rallentamento economico, sembra aver rinviato lo scenario di rialzo dei tassi a un orizzonte relativamente lontano. Il contesto macroeconomico resta pertanto favorevole alle società di gestione immobiliare, a condizione che il ciclo economico non subisca brusche virate.

Inoltre, sul fronte della valorizzazione degli attivi, l'attuale livello del premio di rischio (lo scarto tra il rendimento degli immobili e quello dei tassi d'interesse) resta molto superiore alla sua media storica, e rappresenta pertanto un ammortizzatore, in caso di eventuale rialzo dei tassi.

Nel corso dell'anno, ci si può attendere un proseguimento delle performance del settore, principalmente per l'effetto generato dal rialzo dei canoni di locazione (fine dell'effetto di compressione dei tassi di rendimento). Restiamo particolarmente attenti alle operazioni di fusione e acquisizione, favorite dallo scarto di valorizzazione tra l'immobiliare quotato e quello privato. Il settore è in svalutazione, e potrebbe pertanto risvegliare l'interesse degli investitori privati. ■



Rendimento	2019	2018	2017	2016	2015	2014	5 anni	Volatilità a 1 anno
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%

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

(1) Indice di riferimento



Durata raccomandata dell'investimento: 5 anni

Il livello di rischio di questo comparto è 5 (volatilità compresa tra il 10 e il 15%) e riflette principalmente il suo posizionamento sul mercato azionario delle società francesi operanti nel settore immobiliare e delle società di gestione immobiliare europee. I dati storici utilizzati per il calcolo di questo indicatore sintetico potrebbero non costituire un'indicazione affidabile del profilo di rischio futuro del comparto. La categoria di rischio associata al comparto non è garantita e potrà evolversi nel tempo, al rialzo come al ribasso. La categoria di

rischio più bassa non comporta assenza di rischio. Il comparto non presenta garanzia di capitale. Altri fattori di rischio importanti, non tenuti in considerazione nell'attribuzione dell'indicatore, sono: rischio di credito, impatto di strumenti quali i prodotti derivati. Il manifestarsi di uno o più di tali rischi potrebbe determinare un ribasso del valore di liquidazione del comparto. Ulteriori informazioni sul profilo di rischio e i suoi principali contributori sono presenti all'interno del Prospetto.

Avvertenze

I commenti e le analisi contenuti nel presente documento sono forniti a scopo puramente informativo e non costituiscono una raccomandazione d'investimento, né una consulenza. Rothschild & Co Asset Management Europe non può ritenersi responsabile di decisioni prese sulla base degli elementi contenuti nel presente documento o ad essi ispirate (divieto di riproduzione totale o parziale salvo previa autorizzazione di Rothschild & Co Asset Management Europe). Qualora si faccia riferimento a dati esterni ai fini dell'elaborazione delle condizioni del presente documento, tali dati s'intendono provenienti da fonti ritenute attendibili, ma senza garanzia di esattezza o esaustività. Rothschild & Co Asset Management Europe non ha proceduto a una verifica indipendente delle informazioni contenute nel presente documento e non può pertanto ritenersi responsabile di eventuali errori o omissioni, né dell'interpretazione delle informazioni in esso contenute. La presente analisi ha validità esclusivamente ai fini della redazione del presente documento.

Gli organismi di investimento collettivo (OIC) sopra riportati sono organizzati ai sensi della legislazione francese e regolamentati dall'Autorità dei mercati finanziari (AMF). Gli OIC possono essere registrati all'estero in vista della loro commercializzazione attiva. Gli investitori sono quindi tenuti a informarsi relativamente alle giurisdizioni nelle quali gli OIC sono effettivamente registrati. Per ogni giurisdizione gli investitori sono invitati a fare riferimento alle specificità proprie a ogni paese, riportate nella sezione "caratteristiche amministrative". Il presente documento è pubblicato da Rothschild & Co Asset Management Europe, società di gestione di portafoglio autorizzata e regolamentata dall'Autorità dei mercati finanziari (www.amf-france.org) con il numero GP-17000014. Le informazioni presentate non sono destinate a essere diffuse e non costituiscono in alcun caso un invito rivolto ai cittadini degli Stati Uniti o ai loro mandataria. Le quote o azioni degli OIC descritti nel presente documento non sono e non saranno registrate negli Stati Uniti ai sensi dell'U.S. Securities Act del 1933 e successive modifiche ("Securities Act 1933") o ammesse in virtù di qualsiasi legge degli Stati Uniti. Tali quote o azioni dei suddetti OIC non devono essere offerte, vendute o trasferite negli Stati Uniti (inclusi i suoi territori e possedimenti), né avere come beneficiario diretto o indiretto una US Person, ai sensi del regolamento S del Securities Act, e soggetti equiparati, secondo quanto disposto dalla legge statunitense cosiddetta "HIRE" del 18 marzo 2010 e dal dispositivo FATCA. Le informazioni contenute nel presente documento non costituiscono una consulenza in investimenti, una raccomandazione di investimento o una consulenza fiscale. Le presenti informazioni non presumono l'adeguatezza degli OIC presentati alle esigenze, al profilo e all'esperienza di ogni singolo investitore. In caso di dubbi sulle informazioni presentate sull'adeguatezza degli OIC alle vostre esigenze personali, e prima di qualsiasi decisione di investimento, vi raccomandiamo di contattare il vostro consulente finanziario o fiscale. L'investimento in quote o azioni di qualsiasi OIC non è privo di rischio. Prima di qualsiasi sottoscrizione in un OIC, leggere attentamente il prospetto informativo, ed in particolare il paragrafo relativo ai rischi, e il documento di informazioni chiave per l'investitore (KIID). Il Valore Patrimoniale Netto (NAV) è disponibile sul sito internet www.am.eu.rothschildandco.com.

Le performance passate degli OIC descritti nel presente documento non costituiscono una garanzia delle performance future e possono indurre in errore. Tali risultati non sono costanti nel tempo. Il valore degli investimenti e dei redditi che ne deriva può variare al rialzo così come al ribasso, e non è garantito. Potrebbe accadere perciò, che l'investitore non recuperi l'importo inizialmente investito. Le variazioni dei tassi di cambio possono influenzare al rialzo così come al ribasso il valore degli investimenti e dei redditi che ne derivano, quando la valuta di riferimento dell'OIC è diversa dalla valuta del paese di residenza dell'investitore. Gli OIC la cui politica d'investimento mira in particolare mercati o settori specializzati (come i mercati emergenti) sono generalmente più volatili rispetto ai fondi più generali e diversificati. Per un OIC volatile, le fluttuazioni possono essere particolarmente significative, e il valore dell'investimento può perciò crollare bruscamente e fortemente. I risultati presentati non tengono conto delle eventuali spese e commissioni percepite in occasione della sottoscrizione e del riacquisto delle quote o azioni degli OIC interessati. I portafogli, prodotti o titoli presentati sono soggetti alle fluttuazioni del mercato e non è possibile garantire in alcun modo la loro evoluzione futura. Il trattamento fiscale dipende dalla situazione individual

A proposito di Rothschild & Co Asset Management Europe

Rothschild & Co Asset Management Europe, parte del gruppo Rothschild & Co, è una società di gestione patrimoniale indipendente, che offre servizi personalizzati di gestione e di consulenza in materia d'investimenti, rivolti a un'ampia gamma di investitori istituzionali, intermediari finanziari e distributori. Concentriamo il nostro sviluppo sulle competenze complementari nella gestione attiva e sulle conviction nell'architettura aperta. Con sede a Parigi e presenti in 10 paesi europei, gestiamo più di 21 miliardi di euro e ci avvaliamo di quasi 170 collaboratori. Per ulteriori informazioni, visitare: www.am.eu.rothschildandco.com