



Beursgenoteerd vastgoed, een activaklasse die niet gecorreleerd is met de belangrijkste aandelenmarkten

Met Martin Maurel Pierre Capitalisation biedt Rothschild & Co toegang tot beursgenoteerd vastgoed, een volwaardige activaklasse met unieke kenmerken en een alternatief voor de “traditionele” aandelenbeleggingen.



Paul Reuge
Fondsbeheerder,
Rothschild & Co
Asset Management Europe

Waarom beleggen in beursgenoteerd vastgoed?

Paul Reuge: Beursgenoteerd vastgoed biedt toegang tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille, meestal voorbehouden aan institutionele beleggers. Dit vastgoed bestaat uit panden die eigendom zijn van vastgoedondernemingen, kantoren, winkelcentra, woningen, magazijnen, zorginstellingen (bejaardentehuizen, klinieken), studentenwoningen, enz. In Europa vertegenwoordigt dit vastgoed een waarde van ongeveer 300 miljard euro.

Beursgenoteerde vastgoedondernemingen profiteren van een transparant fiscaal regime dat hen vrijstelt van vennootschapsbelasting. In ruil daarvoor moeten zij bijna al hun inkomsten in de vorm van dividend uitkeren. Hierdoor biedt deze activaklasse op structurele wijze rendement.

Uit regelmatige publicaties (Nareit, EPRA) blijkt de positieve bijdrage van vastgoed aan de activatoewijzing; d.w.z. in principe betere prestaties zonder dat de volatiliteit toeneemt. NB: bij een aanhoudperiode van ten minste vijf jaar is het rendement voor 80% gecorreleerd met dat van de onderliggende activa (de panden in bezit).

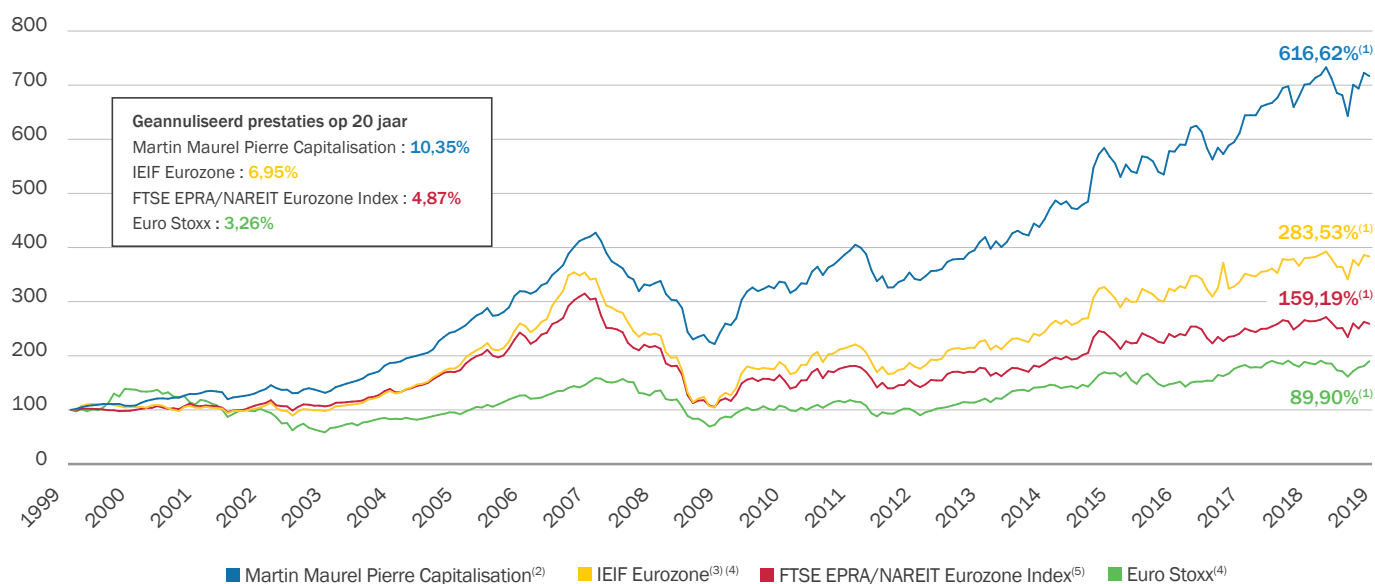
Kunt u ons iets vertellen over de expertise van Rothschild & Co in deze activaklasse?

P. R.: Martin Maurel Pierre Capitalisation bestaat al bijna dertig jaar. Het is een “zuiver” fonds, wat betekent dat wij uitsluitend in vastgoedondernemingen investeren. Wij sluiten dus elk bedrijf uit waarvan de hoofdvastgoedactiviteit niet bestaat uit de verhuur van panden, zoals projectontwikkelaars en bouwbedrijven. Deze positionering is bedoeld om het risico van de portefeuille te verminderen.

Als beheerders met een duidelijke overtuiging is onze waardenselectie gebaseerd op sterke keuzes en een middellange- en langetermijnhorizon. In dit opzicht kunnen de waarden waarop wij zijn gepositioneerd en de wegingen die wij daaraan toekennen aanzienlijk afwijken van onze benchmark.

“Beursgenoteerd vastgoed biedt toegang tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille, meestal voorbehouden aan institutionele beleggers...”

Vergelijkende prestaties over 20 jaar van de Euro Stoxx, IEIF Eurozone en de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index met Martin Maurel Pierre Capitalisation



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

De aangehaalde cijfers hebben betrekking op de afgelopen jaren of maanden en prestaties uit het verleden bieden geen garantie voor toekomstige prestaties.

(1) Gecumuleerde prestaties op 20 jaar

(2) Prestaties van fondsen worden berekend na beheerkost met herbelegging van dividenden

(3) Benchmark

(4) De prestaties van indexen zijn netto, met herbelegging van de dividenden

(5) De prestaties van de indexen zijn duidelijk, zonder herinvestering van dividenden

“Onze waardenselectie is gebaseerd op sterke keuzes...”

Dit fonds is oorspronkelijk opgericht voor private banking klanten en we handhaven nog altijd een gematigde volatiliteit, die lager is dan die van de fondsen in dezelfde categorie, en streven ernaar om op die manier neerwaartse marktbewegingen op te vangen.

In hoeverre is de huidige context gunstig voor dit beleggingsthema?

P. R.: Nu de centrale banken hun monetair beleid hebben gewijzigd in verband met het risico van een economische vertraging lijken renteverhogingen betrekkelijk ver weg te zijn. De macro-economische context blijft dus gunstig voor vastgoed, op voorwaarde dat de economische cyclus niet verslechtert.

Bovendien ligt wat betreft de activawaardering de huidige risicopremie (verschil tussen het rendement op vastgoed en de rente) ver boven het historisch gemiddelde en vormt dus een buffer bij een eventuele stijging.

In de loop van het jaar mogen we verwachten dat de goed georiënteerde sectoren blijven presteren, vooral door het effect van de hogere huren (het drukkende effect op de rendementen is verdwenen). Wij blijven bijzonder waakzaam ten aanzien van fusies en overnames die ten grondslag liggen aan het waarderingsverschil tussen beursgenoteerd en particulier vastgoed. De sector daalt in waarde, wat de appetijt van particuliere beleggers kan aanwakkeren. ■



Prestaties	2019	2018	2017	2016	2015	2014	5 jaar	Volatiliteit 1 jaar
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%

Bron: Rothschild & Co Asset Management Europe, 30/04/2019
(1) Benchmark



Aanbevolen beleggingsduur: 5 jaar

Het risiconiveau van dit compartiment is 5 (volatiliteit tussen 10% en 15%) en weerspiegelt voornamelijk de positionering ervan op de aandelenmarkt van Franse bedrijven in de vastgoedsector en Europese vastgoedondernemingen. De historische gegevens die worden gebruikt bij de berekening door deze synthetische risico-indicator zijn mogelijk geen betrouwbare indicatie van het toekomstige risicoprofiel van het fonds. De risicocategorie van dit compartiment is niet gewaarborgd en kan in de loop der

tijd zowel opwaarts als neerwaarts veranderen. De laagste categorie betekent niet 'risiceloos'. Het compartiment biedt geen kapitaalgarantie. Andere belangrijke risicofactoren waarmee de indicator niet voldoende rekening houdt, zijn het kredietrisico en de impact van technieken zoals derivaten. Wanneer deze risico's zich voordoen, kan de intrinsieke waarde van het compartiment dalen. Voor meer informatie over het risicoprofiel en de belangrijkste bijdragen, zie het prospectus.

Waarschuwingen

De commentaren en analyses in dit document worden louter ter informatie verstrekt en vormen geen beleggingsaanbeveling of -advies. Rothschild & Co Asset Management Europe kan niet aansprakelijk worden gesteld voor beslissingen die worden genomen op basis van elementen in dit document of die erop zijn geïnspireerd (gehele of gedeeltelijke reproductie verboden behoudens voorafgaand akkoord van Rothschild & Co Asset Management Europe). Indien externe gegevens worden gebruikt in het onderhavige document, zijn deze gegevens afkomstig van bronnen die betrouwbaar worden geacht, maar waarvan de nauwkeurigheid of de volledigheid niet zijn gegarandeerd. Rothschild & Co Asset Management Europe heeft de informatie in dit document niet onafhankelijk gecontroleerd en kan dus niet aansprakelijk worden gesteld voor fouten of weglatingen, noch voor de interpretatie van de informatie in dit document. Deze analyse is enkel geldig op het moment waarop het onderhavige rapport werd opgesteld.

De hierboven vermelde beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal (BEVEK) zijn instellingen naar Frans recht en vallen onder het toezicht van de Autorité des marchés financiers (AMF). Aangezien de icb's in het buitenland kunnen worden geregistreerd met het oog op de actieve commercialisering ervan, moet elke belegger nagaan in welke rechtsgebieden de icb's daadwerkelijk zijn geregistreerd. Voor elk betrokken rechtsgebied wordt de belegger verzocht de specifieke regels in elk land na te gaan, die worden vermeld in het hoofdstuk "Administratieve kenmerken". Dit document wordt uitgegeven door Rothschild & Co Asset Management Europe, een erkende maatschappij voor portefeuillebeheer die geregistreerd staat onder het nummer GP-17000014 en onder het toezicht van de Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) valt. De erin opgenomen informatie mag niet worden verspreid in de Verenigde Staten en vormt geenszins een uitnodiging voor inwoners van de Verenigde Staten en door hen gemachtigde personen. De deelnemingsrechten of aandelen van de icb's zijn niet en zullen niet in de Verenigde Staten worden geregistreerd overeenkomstig de gewijzigde US Securities Act van 1933 (hierna de "Securities Act" genoemd) en zijn niet en zullen niet worden toegelaten krachtens enige andere wet van de Verenigde Staten. De deelnemingsrechten of aandelen van de vermelde icb's mogen niet in de Verenigde Staten (met inbegrip van hun gebiedsdelen en bezittingen) worden aangeboden, verkocht of overgedragen, noch direct of indirect ten gunste komen van een US Person (in de zin van "regulation S" van de Securities Act) en daarmee gelijkgestelde personen, zoals bedoeld in de Amerikaanse "HIRE"-wet van 18 maart 2010 en de FATCA-wet. De informatie in dit document is geen beleggingsadvies, beleggingsaanbeveling of fiscaal advies. Het is niet omdat informatie over de BEVEK in het document is opgenomen, dat de betreffende BEVEK geschikt is voor de behoeften, het profiel en de ervaring van iedere belegger. In geval van twijfel over de verschaft informatie of de geschiktheid van de BEVEK voor uw persoonlijke behoeften en voordat u beslist om te beleggen, raden wij u aan contact op te nemen met uw financieel of fiscaal adviseur. Het kopen van deelnemingsrechten of aandelen van een icb is niet zonder risico. Lees aandachtig het prospectus, in het bijzonder het deel over de risico's, en het document met essentiële beleggersinformatie (EBI) alvorens in een BEVEK te beleggen. De intrinsieke waarde (IW) / netto-inventariswaarde (NIW) is te vinden op de website www.am.eu.rothschildandco.com.

Merk op dat vroegere prestaties van de BEVEK die in dit document vermeld worden niets zeggen over de toekomstige prestaties en bijgevolg een verkeerde indruk kunnen geven. De prestaties zijn niet constant in de tijd. De waarde van de beleggingen en de daaruit voortvloeiende inkomsten kan zowel stijgen als dalen en is niet gewaarborgd. Het is dus mogelijk dat u uw inleg niet volledig terugkrijgt. Wisselkoersschommelingen kunnen de waarde van de beleggingen en de daaruit voortvloeiende inkomsten doen stijgen of dalen wanneer de basisvaluta van de icb verschilt van de valuta van uw land van verblijf. Icb's waarvan het beleggingsbeleid gericht is op gespecialiseerde markten of sectoren (zoals de opkomende markten) zijn doorgaans volatieler dan gediversifieerde en algemenere fondsen. De schommelingen kunnen bij een volatiele icb erg sterk zijn en de waarde van de beleggingen kan dan ook snel en fors dalen. De vermelde rendementen houden geen rekening met eventuele kosten en commissies die geïnd worden bij de inschrijving op en de verkoop van deelnemingsrechten of aandelen van de betreffende icb's. De vermelde portefeuilles, producten en effecten zijn onderhevig aan de schommelingen van de markt en er kan geen enkele waarborg worden gegeven met betrekking tot de verdere ontwikkeling ervan. De fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en kan veranderen.

Over Rothschild & Co Asset Management Europe

Rothschild & Co Asset Management Europe, een divisie van de Rothschild & Co Group, is een onafhankelijk vermogensbeheerder die beleggingsbeheer en -advies op maat biedt aan uitgebreide klantenbestanden van institutionele beleggers, financiële tussenpersonen en distributeurs. Wij richten ons op complementaire expertises in actief beheer met hoge convictie en open architectuur. Wij zijn gevestigd in Parijs en actief in 10 Europese landen. We beheren meer dan 21 miljard euro en hebben ongeveer 170 werknemers. Meer informatie op: www.am.eu.rothschildandco.com