




DEUTSCHE FINANCE SECURITIES  
LIQUID REAL ESTATE  
IMMOBILIEN-AKTIEFONDS  
RENDITEPOTENTIAL FÜR JEDES DEPOT

**Mit REITs und Immobilienaktien erhält der Investor eine liquide und interessante Möglichkeit, am anhaltenden globalen Boom der Assetklasse Immobilie zu partizipieren. Eine NAV basierte Investitionsstrategie in Verbindung mit einer Allokation in die richtigen Länder und renditestarken Sektoren bildet dabei einen wesentlichen Faktor.**

#### ASSETKLASSE IMMOBILIEN-AKTIE

Immobilienaktien sind sehr liquide und fungible Anteile an Immobiliengesellschaften, also Unternehmen, die Gewinne aus Vermietung, Verpachtung sowie Verkauf von Immobilien und Grundstücken erzielen. Immobilienaktien bieten Anlegern die Möglichkeit, die beiden Anlageformen „Aktien“ und „Immobilien“ und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden, ohne dass der Investor Eigentümer einer Direktimmobilie werden muss.

Laut einer Studie von MORNINGSTAR® haben US-REITs internationale und nordamerikanische Aktien seit Anfang der 70er Jahre deutlich outperformed. Weltweit gibt es je nach Definition ca. 2.000 Immobilienaktien und REITs. Wenige davon finden sich in deutschen Depots wieder. Damit verzichten deutsche Anleger leider häufig auf eine diversifizierende Anlageklasse mit interessanten Ausschüttungsrenditen und Wachstumschancen. Sucht ein Investor im Rahmen eines Aktienportfolios eine liquide und ertragreiche Ergänzung, sollte er auch immobilienbasierte Lösung in Betracht ziehen.

#### STRATEGIE: GLOBAL REAL ESTATE

Ziel ist es, in ein globales Portfolio von langfristig attraktiven Immobilienunternehmen zu investieren, die in Summe

sowohl eine Ausschüttung als auch eine Wertsteigerung ermöglichen. Die Strategie sieht vor, dass ergänzend neben dem Schwerpunkt auf bestandhaltenden Immobilienaktien und REITs, auch in aussichtsreiche immobiliennahe Aktien aus den Segmenten Development (z. B. Projektentwickler), Services (z. B. Assetmanager) und Digital (z. B. Immobilien-Internetportale) investiert werden kann.

Der Investitionsansatz ist langfristig angelegt, fundamental an der Qualität und dem Management der dem REIT zugrunde liegenden Immobilien ausgerichtet und verfolgt eine antizyklische Ausrichtung – eine Value Strategie, die sich auch in schwierigen Börsenphasen bewährt hat und gerade dann besondere Chancen bietet.

#### AKTIVES MANAGEMENT

Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Länder. Eine Analyse der Deutsche Finance Research zeigte in den vergangenen 15 Jahren im Durchschnitt einen Performance-Unterschied von 51 Prozent zwischen dem jeweils besten und schlechtesten Land eines Jahres. Ähnliche Unterschiede finden sich auch in der Analyse der Sektoren innerhalb der Länder mit durchschnittlich über 30 Prozent Differenz zwischen dem erfolgreichsten und schlechtesten Sektor eines Jahres.

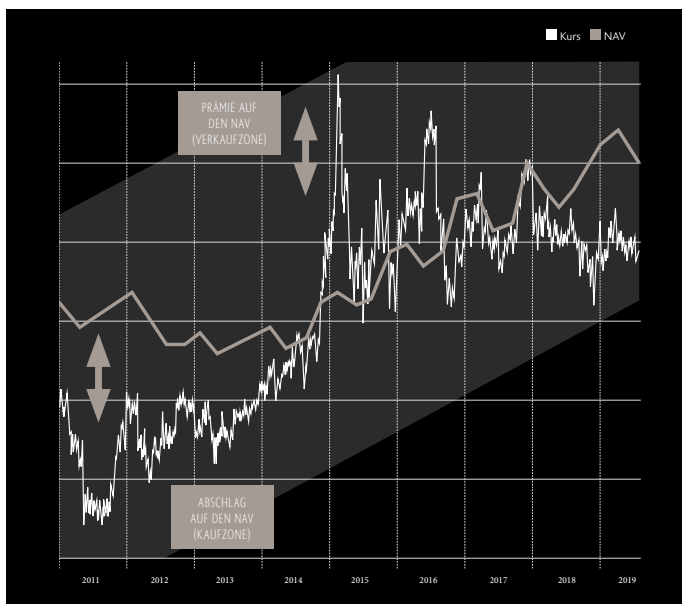
Bei einem Index-nahen Investment besteht in diesem Umfeld die Gefahr einer Fehl-Allokation in Märkte, die ihren Zenit bereits hinter sich haben. Zielführender ist eine NAV (Net Asset Value) basierte Allokation, um REITs und Immobilienaktien zu identifizieren, welche mit ihrem aktuellen Börsenwert unter dem analysierten NAV gehandelt werden.



## DEUTSCHE FINANCE SECURITIES LIQUID REAL ESTATE IMMOBILIEN-AKTIEFONDS RENDITEPOTENTIAL FÜR JEDES DEPOT

### NAV BASIERTE INVESTITION

Ein wesentliches Bewertungskriterium stellt der Vergleich des Börsenwertes mit dem sogenannten Nettoinventarwert (engl. Net Asset Value oder NAV) dar. Der NAV gibt den Wert aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens an. Bei einem Immobilienunternehmen entspricht er dem Wert der Immobilien nach Abzug aller Schulden. Liegt der Börsenwert über dem NAV, handelt es sich um eine teure Aktie. Wenn der Börsenwert dagegen unter dem NAV liegt, kann das bedeuten, dass die Aktie unterbewertet ist.



Die Analyse des Inventarwertes eines REITs oder einer Immobilienaktie ist intensiv und erfordert hochspezialisiertes Know-how.

### WIRKUNGSWEISE

Die wachsende Bedeutung des Sektors zeigt sich u. a. darin, dass börsennotierte REITs und Immobilienaktien seit Mitte 2016 in den bedeutenden Global Industry Classification Standards (GICS) aus dem Sektor Financials herausgelöst wurden und seither einen eigenen Sektor bilden.

Analysen von Yale, Oxford Economics oder Morningstar weisen darauf hin, dass globale Immobilienaktien-Strategien sehr gut geeignet sind, als Beimischung von bis zu 30 %, ein globales Aktien-Exposure zu diversifizieren und die Performance zu stabilisieren:

### Durchschnitt der 10Y Perioden | 2000-2020 Ergebnisse aus 100.000 EUR

MSCI World	Ø 5.59 % p.a.	EUR 172.277
FTSE Epra Nareit	Ø 7.64 % p.a.	EUR 208.803
Mix 70/30	Ø 6.41 % p.a.	EUR 186.133

### FONDS

**DFSF Global Real Estate Investments**  
R-Klasse: ISIN LU2026829528 | WKN A2PNY1  
I-Klasse: ISIN LU2026829791 | WKN A2PNY2  
[www.deutsche-finance-securities.de](http://www.deutsche-finance-securities.de)

**DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES GMBH**  
Leopoldstr. 156 | 80804 München  
Andreas Lindner | [a.lindner@deutsche-finance.de](mailto:a.lindner@deutsche-finance.de)  
Tel.: (+49) 175 588 00 09