

IMMOBILIEN WANDELANLEIHEN EINE ECHE INNOVATION

AUSGABE 2

WOHIN MIT DER IMMOBILIENALLOKATION?



Paul Hoffmann
Senior Portfolio Manager

AUSWEG FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Seit dem Zusammenbruch und der damit einhergehenden Schließung vieler offener Immobilienfonds in Deutschland (Gesamtvolumen von über 22 Mrd. EUR) stehen Immobilieninvestoren vor einem Dilemma. Eine stark wachsende Nachfrage nach Immobilieninvestments stößt auf einen Engpass an attraktiven Anlagemöglichkeiten. Für die meisten Investoren bleiben folgende Alternativen:

- offene Immobilienfonds
- Immobilienaktienfonds
- Direktinvestments

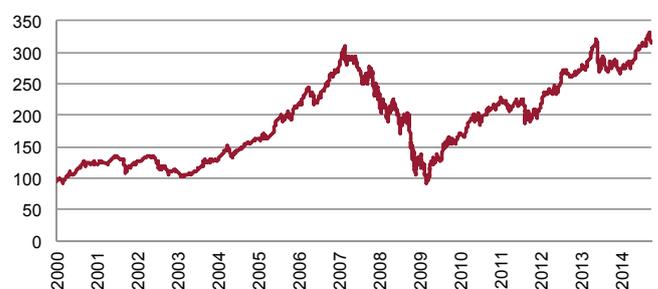
OFFENE IMMOBILIENFONDS LEIDEN UNTER REGULATIV

Die offenen Immobilienfonds haben sich wegen den Dramen der Finanzkrise, sowie der darauf folgenden Regulierungswelle, zum schwierigen Betätigungsfeld entwickelt. Eine IMR-Studie aus dem Jahr 2013 hat ergeben, dass 38% der befragten potentiellen Investoren die mangelnde Verfügbarkeit/Liquidität der offenen Immobilienfonds für ein Negativkriterium erachten.

IMMOBILIENAKTIEN = HOHE VOLATILITÄT

Immobilienaktien bieten globale Diversifikation und tägliche Liquidität, haben aber in jenen Phasen der Krise, in der die Korrelation der Anlageklassen gegen eins ging, das defensive Potential der Anlageklasse Immobilien nicht in ausreichendem Maße ausspielen können. Die langfristige Volatilität von ca. 15% ist ein Hemmschuh für viele konservative Investoren.

FTSE EPRA/NAREIT DEV. TR EUR



Quelle: Bloomberg

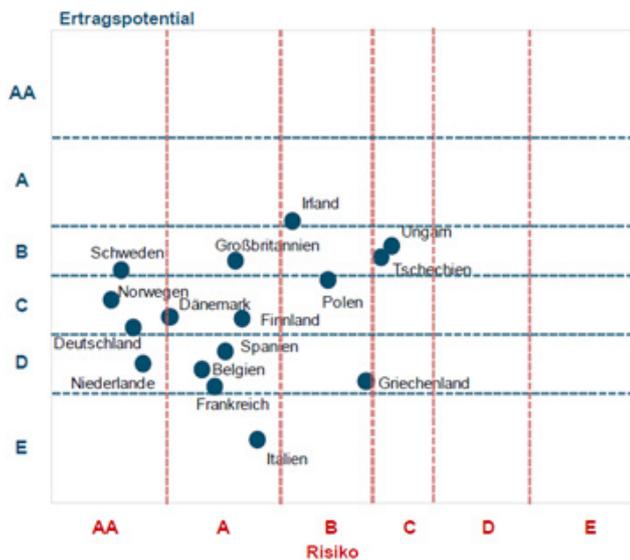
DIREKTANLAGEN BLEIBEN REGIONAL BESCHRÄNKT

Direktanlagen in Immobilien sind weiterhin eine beliebte Alternative. Aufgrund der meist eingeschränkten überregionalen Kompetenz sowie einem erhöhten Sicherheitsgefühl liegt der Fokus in der Regel auf dem lokalen Immobilienmarkt. Die spekulativen Exzesse, die in manchen Großstädten sichtbar werden, drücken einen Nachfrageüberhang in diesen Bereichen aus. Späteinsteiger kaufen sich, unserer Meinung nach, daher strapazierte Immobilienbewertungen in das Portfolio ein, wodurch die Renditeerwartungen nachhaltig sinken.

DER LOKALE IMMOBILIENMARKT IST NICHT AUTOMATISCH DER ATTRAKTIVSTE

Im europäischen Vergleich können die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich laut FERI EuroRating durchaus noch punkten. Insbesondere die Risiken schätzen die Immobilienmarktexperten als sehr gering ein. Auffällig ist aber, dass auch das Ertragspotential bei vielen europäischen Immobilienmärkten bestenfalls durchschnittlich ist (siehe nachfolgende Grafik).

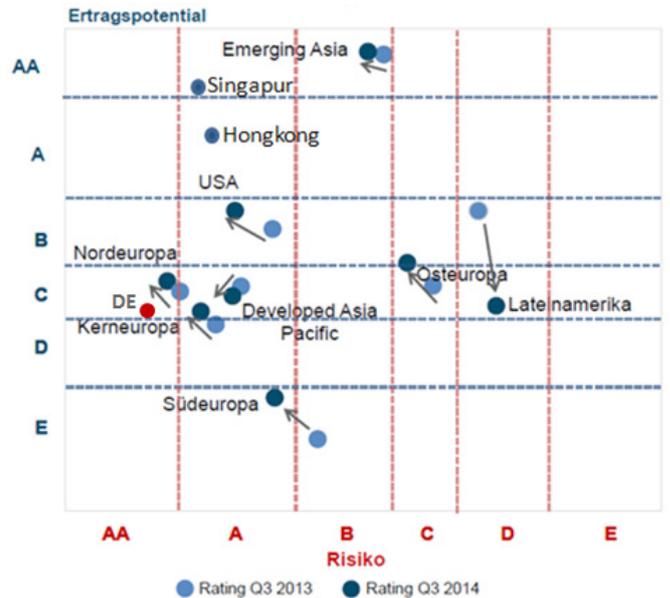
ERTRAGSPOTENZIAL VS. RISIKO – IMMOBILIENMARKT EUROPA



Quelle: FERI EuroRating

Hingegen bewertet FERI EuroRating den europäischen Markt im globalen Vergleich weniger attraktiv. So liegt das Ertragspotential des gesamteuropäischen Immobilienmarktes, bei vergleichbarem Risiko, deutlich hinter jenem der USA zurück. Auch einige asiatische Immobilienmärkte bieten ein ähnlich geringes Risiko wie der deutsche oder österreichische Markt, bei langfristig deutlich attraktiverem Ertragspotential.

ERTRAGSPOTENTIAL VS. RISIKO – GLOBALER IMMOBILIENMARKT



Quelle: FERI EuroRating

Hier überzeugen vor allem etablierte Immobilienmärkte, wie jener von Singapur, mit bestem Rendite-Risiko-Profil. Bessere Wachstumsaussichten im Vergleich zu Europa oder den USA, der Anstieg der Stadtbevölkerung und eine Stabilisierung der Leerstandsraten wirken, laut FERI EuroRating, nachhaltig positiv.

SUCHE NACH ALTERNATIVEN

Die Suche nach Alternativen zu niedrig verzinsten Staats- und Unternehmensanleihen wird auch in den kommenden 2-3 Jahren das Interesse an Immobilienanlagen hoch halten. Da aber auch der lokale Immobilienmarkt nicht immer die gesuchte Lösung darstellt, wenden sich immer mehr institutionelle Investoren alternativen Anlageformen zu. So erfreuen sich Property-Debt Produkte immer stärkerer Beliebtheit. Auch wenn die Immobilie oft als Sicherheit eingesetzt wird, bieten diese Produkte keine Gelegenheit an der Wertentwicklung der Immobilie zu partizipieren. Anders ist dies bei Immobilien Wandelanleihen.

IMMOBILIEN WANDELANLEIHEN ERMÖGLICHEN LIQUIDEN IMMOBILIENMARKTZUGANG

Immobilien Wandelanleihen ermöglichen Investoren die Teilnahme an der nachhaltigen Wertentwicklung des Immobilienmarktes mit den defensiven Charakteristika der Wandelanleihe. Sie sind täglich liquide, ermöglichen eine breite, globale Diversifikation und haben eine geringere Volatilität als Immobilienaktienfonds. Immobilienunternehmen, die Wandelanleihen begeben haben, verfügen über eine Marktkapitalisierung von ca. 350 Mrd. USD.

GLOBAL CONVERTIBLE PROPERTIES – DIE ERSTE IMMOBILIEN WANDELANLEIHE STRATEGIE

CONVERTINVEST hat am 30. Dezember 2013 den weltweit ersten Immobilien Wandelanleihe Fonds aufgelegt. Der Global Convertible Properties ermöglicht global gestreuten Zugang, laut FERI EuroRating, zu attraktiv bewerteten Immobilienmärkten.

PARTNERSCHAFT MIT FERI EURORATING LIEFERT GLOBALE IMMOBILIENMARKT-KOMPETENZ

Mit FERI EuroRating wurde ein international anerkannter Immobilienmarktexperte als Partner für die Immobilien-Wandelanleihe-Strategie gewonnen. Dadurch rücken neben der Kredit-Qualität auch Bestands- und Lagequalität in den Vordergrund. Die zertifizierte Ratingagentur analysiert und bewertet weltweit alle relevanten Immobilienmärkte und rund 150 Ballungszentren im Detail. Diese Kompetenz ist wichtiger Bestandteil des Investmentprozesses.

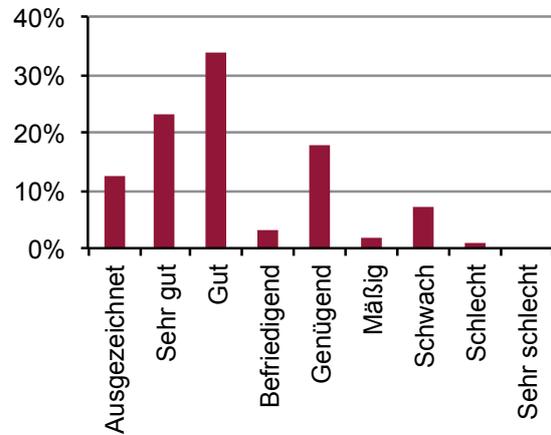
GLOBALE DIVERSIFIKATION MIT FOKUS AUF ATTRAKTIVE IMMOBILIENMÄRKTE

Die Emittenten des aktuellen Portfolios sind weltweit in mehr als 9.000 Immobilien investiert. Mehr als zwei Drittel dieser Immobilien befinden sich in Immobilienmärkten, die FERI EuroRating mit „Ausgezeichnet“, „Sehr gut“ oder „Gut“ bewertet.

Dem gegenüber steht, dass FERI EuroRating die meisten westeuropäischen Immobilienmärkte mit „Befriedigend“ oder „Genügend“ bewertet.

Die folgende Grafik zeigt, dass der Fonds den Fokus auf attraktiv bewertete Immobilienmärkte legt.

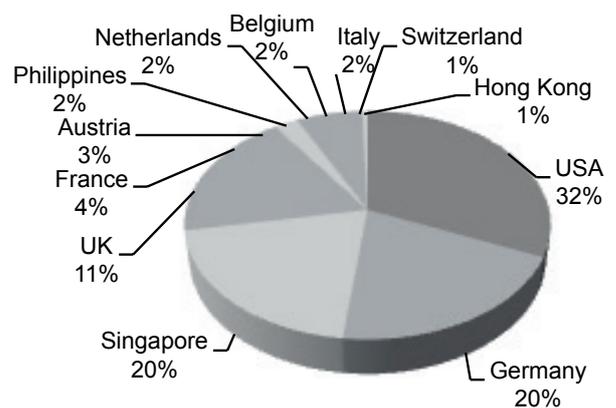
RATINGKATEGORIEN (FLÄCHENGEWICHTET)



Quelle: FERI EuroRating / CONVERTINVEST

Ende des 3. Quartals entfielen 32% des Portfolio Deltas auf die USA, 45% auf Europa und 23% auf Asien. Das starke, vom Binnenmarkt getriebene Wachstum macht in den USA insbesondere Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien interessant, während der Nachfrageüberhang in Deutschland den Wohnimmobilienbereich besonders beflügelt. Mit Immobilien Wandelanleihen von Unternehmen aus Singapur wird auch einer der, laut FERI EuroRating, attraktivsten Immobilienmärkte wesentlich gewichtet.

% DELTA VERTEILUNG NACH LÄNDERN



Quelle: Deutsche Bank, per 30.09.2014

Der weltweit erste Immobilien Wandelanleihe Fonds hat institutionelle Anleger, die ihre Immobilientangente um ein liquides Investment erweitern wollen, als Zielgruppe. Investoren, die sich gegen Direktinvestments außerhalb Europas entschieden haben, bekommen mit dem Global Convertible Properties eine globale Allokation mit niedriger Volatilität.

DISCLAIMER

MARKETINGMITTEILUNG NUR FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

RECHTLICHE HINWEISE:

Alle Daten beruhen auf dem jeweils angegebenen Stichtag; sofern nicht gesondert angegeben, gilt der Stichtag auf der Titelseite. CONVERTINVEST ist gem. § 3 Wertpapieraufsichtsgesetz (WAG) als Wertpapierfirma klassifiziert und unterliegt der Zuständigkeit und Aufsicht der Finanzmarktaufsicht (FMA).

Hierbei handelt es sich um eine Marketingmitteilung. Dieser Bericht ist ausschließlich zur Verteilung an institutionelle Investoren zulässig und unter keinen Umständen gültig für Privatkunden. Bei den Daten handelt es sich um Bruttoperformance. Sollte von institutionellen Performancezahlen die Rede sein, handelt es sich dabei um die Nettofondspersformance zuzüglich einer angenommenen Retrozession von 50BP (Berechnungsmethode auf Anfrage). Die individuellen Retrozessionsvereinbarungen können davon abweichen, daher ist eine angeführte institutionelle Performance nur als Beispiel und nicht als individueller Performanceausweis zu sehen. Wertpapierdienstleistungen sind in der Regel mit zusätzlichen Kosten verbunden, die die Performance negativ beeinflussen. Der einmalige Ausgabeaufschlag von bis zu 5% je nach Fonds und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte von Dritten sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

Dieses Dokument stellt keine Anlageanalyse, kein Angebot und keine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Fondsanteilen des CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund oder des CONVERTINVEST All-Cap Convertibles Fund oder des CONVERTINVEST Global Convertible Properties oder sonst eines Wertpapiers dar. Weder dieses Dokument noch die darin enthaltenen Informationen können die Grundlage eines (Anlageberatungs-)Vertrages oder das Auslösen eines Dauerschuldverhältnisses bilden. Dieses Dokument wurde von CONVERTINVEST erstellt und basiert auf Daten und Informationen, die öffentlich erhältlich sind. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen von Quellen (insbesondere Tipas, Semper Constantia Invest GmbH/Semper Constantia Privatbank AG,

Carl Spängler KAG/State Street Bank GmbH, Raiffeisen Kapitalanlage GmbH/Raiffeisen Bank International AG, 3Banken-Generali Investment-GmbH/BKS Bank AG, EXANE, UBS, Bloomberg und Deutsche Bank), die nach Ansicht von CONVERTINVEST verlässlich sind, jedoch kann CONVERTINVEST keine Gewähr für die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen.

Der Prospekt und das KID (sowie allfällige Änderungen) wurden entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 in der jeweils geltenden Fassung im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht und stehen in deutscher Sprache am Sitz der KAG Semper Constantia Invest GmbH/Raiffeisen Kapitalanlage GmbH/3Banken-Generali Investment-GmbH und am Sitz der Depotbank Semper Constantia Privatbank AG/Raiffeisen Bank International AG/BKS Bank AG, als Datei im pdf-Format auf der Homepage der KAG (www.semperconstantia.at / www.rcm.at / www.3bg.at) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung sowie allfällige weitere Abholstellen sind auf der Homepage der KAG ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für ausschließlich institutionelle Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Die Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse der institutionelle Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

Alle Daten und Informationen wurden mit größter Sorgfalt nach den zum Stichtag aktuellsten vorhandenen Daten zusammengestellt und überprüft. Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.

Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten dieser Unterlage ist nicht ohne vorherige Genehmigung durch CONVERTINVEST gestattet.

Unsere Publikumsfonds, zum Vertrieb zugelassen in Deutschland, Österreich, Schweiz, Frankreich:
CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund (T) AT000674999 (nicht zugelassen in Frankreich)
CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund (A) AT000674981
CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund (VT) AT0000AQLVR7

Unsere Publikumsfonds, zum Vertrieb zugelassen in Deutschland und Österreich:
CONVERTINVEST All-Cap Convertibles Fund (T) AT0000A09008

CONVERTINVEST All-Cap Convertibles Fund (A) AT0000A08Y62
CONVERTINVEST All-Cap Convertibles Fund (VT) AT0000A09016
CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund (VT) AT0000AQLVR7
CONVERTINVEST Global Convertible Properties (T) AT0000A14J55
CONVERTINVEST Global Convertible Properties (A) AT0000A14J48

CONVERTINVEST Financial Services GmbH
Liebermannstraße F03/401, A-2345 Brunn am Gebirge
Internet: <http://www.convertinvest.com/>
E-Mail: office@convertinvest.com
Tel. +43 2252 25 99 79 – 0, Fax – 29

Firmenbuch: FN 214338 d, Firmenbuchgericht: LG Wr. Neustadt

Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsicht, A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5, Tel. +43 (0)1 249 59 - 3202, www.fma.gv.at