

Votum: Halten

# iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF - Fonds

Stand: 21. September 2023 00:00 Uhr



## Fakten

Fondsgesellschaft	iShares
Fondstyp	Aktienfonds
Anlagesegment	Immobilien
Managementtyp	Passiv (ETF)
Währung	USD
Ertragsverwendung	Ausschüttend
WKN / ISIN	A0LEW8 / IE00B1FZS350
Produktgruppe	Aktien, Aktienfonds, Aktien-ETFs
Fondsauflage	20.10.2006
Orderannahmezeit	Börsenhandel (z.B. Xetra 09:00 - 17:30 Uhr)
Sparplanfähig	Ja
VL-fähig	Nein



### Commerzbank AG, Privat- und Unternehmerkunden, Anlage&Vorsorge

Eine Beschreibung der Risiken dieser Anlage finden Sie im Basisinformationsblatt (gesetzliche Pflichtinformation).

Bitte beachten Sie die wichtigen Hinweise am Ende des Dokuments.

# Kennzahlen und Kosten

## Kennzahlen per 13.05.2024

Wertentwicklung 1/3/5 Jahre in % <sup>3</sup>	+4,70% / -1,57% / +0,84%
Volatilität (3 Jahre) <sup>3</sup>	16,34%

## Kosten

Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag <sup>1</sup>	0,00%
Transaktionskosten (gemäß Preis-/Leistungsverzeichnis):	1,00% vom Kurswert (fließen an die Commerzbank) zzgl. Courtage
Verwaltungsvergütung	0,59%
Performanceabhängige Vergütung	-
Laufende Kosten <sup>2</sup>	0,61%
Laufende Vertriebsprovision <sup>4</sup>	-

<sup>1</sup> Wird von der Commerzbank AG einmalig beim Kauf vereinnahmt

<sup>2</sup> Kosten, die nach Angabe der Fondsgesellschaft vom Fondsvermögen im Laufe des Jahres abgezogen werden

<sup>3</sup> Quelle: FactSet, Wertentwicklung in EUR

<sup>4</sup> Fließt an die Commerzbank AG

# Auf einen Blick

## Votum: Halten



## Highlights

- Vierteljährliche Ausschüttung der Erträge
- Physische Index-Nachbildung
- Direkter Zugang zu börsennotierten Immobiliengesellschaften und REITs

21.09.2023

## Investmentansatz

### Anlageziel des iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF

Der iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF ist ein börsengehandelter Indexfonds (Exchange Traded Fund, ETF), der möglichst genau die Wertentwicklung des Index abbildet.

Der Fonds hält dabei kein physisches Immobilienvermögen, sondern er investiert indirekt in immobilienbezogene Vermögenswerte (d. h. die Anteile börsennotierter Immobiliengesellschaften und von REITs).

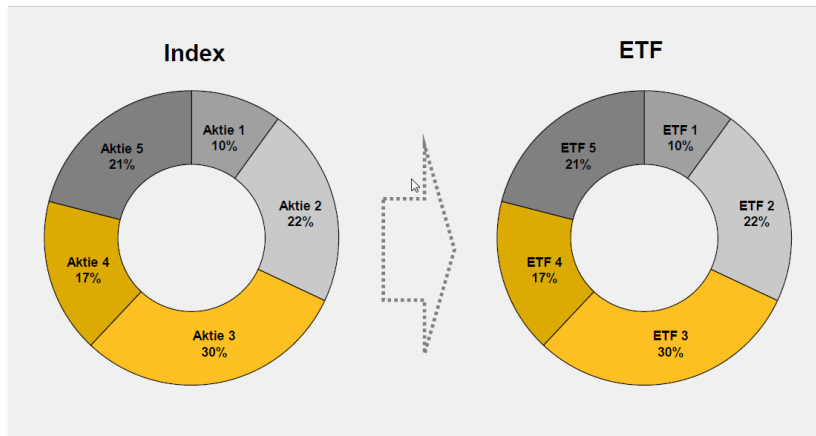
### Der Index im Detail

Der Index bietet Engagements in notierten Immobiliengesellschaften und Real Estate Investment Trusts (REITs) aus entwickelten Ländern weltweit und umfasst Aktienwerte, die eine prognostizierte Rendite von mindestens 2% aufweisen. Grundlage für die Einbeziehung von Unternehmen in den Index ist der Anteil ihrer im Umlauf befindlichen Aktien, die ausländischen Anlegern zum Kauf zur Verfügung stehen.

Aktuell umfasst der Referenzindex unter anderem die folgenden entwickelten Länder: Australien, Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Hongkong, Irland, Israel, Italien, Japan, Kanada, Neuseeland, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, die Schweiz, Singapur, Spanien, die USA und das Vereinigte Königreich.

### Physische Replikation des ETF

Physische Replikation baut auf der Grundidee des Indexnachbaus auf. Dabei wird ein ETF so zusammengestellt, dass er tatsächlich die Anteile aller Wertpapiere enthält, die sich auch im zugrunde liegenden Index finden.



Allerdings ist ein Index kein statisches Gebilde und verändert sich im Detail. So bleibt die Gewichtung einzelner Aktien entsprechend ihrer Marktkapitalisierung und Entwicklung nicht auf Dauer gleich. Zudem werden immer wieder einzelne Titel ausgetauscht. Die einen verlassen den Index, andere kommen neu hinzu. Um diese Dynamik nachzuvollziehen, gilt es beim iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF nach einer bestimmten Zeit die Gewichtungen anzupassen und einzelne Titel auszutauschen.

## Unsere Einschätzung

### Votum: Halten

#### Inflation/Zinsen: Renditehöhepunkt dürfte erreicht sein

Bislang bot die Branche nur einen begrenzten Schutz vor Inflation. Steigende Inflation wird üblicherweise von steigenden Zinsen begleitet. Damit erhöhen sich u.a. die Finanzierungskosten für die Branche, die stark auf Fremdkapital angewiesen ist. Auf der anderen Seite resultiert Inflation normalerweise aus einer starken konjunkturellen Entwicklung, was wiederum die Mieten und Preise von Immobilien (zunächst) nach oben treibt, aber gleichzeitig auch die Investitionskosten erhöht.

Letztendlich müssen für eine positive Wirkung auf die Gewinne der Unternehmen die Ertragssteigerungen aus den Mieten höher ausfallen als die Belastungen aus höheren (Finanzierungs-)Kosten. Die Entwicklung der Immobilienpreise ist dabei ein weiterer Faktor. Allerdings wirken steigende Zinsen noch auf einer anderen Ebene negativ. Denn die Nachfrage nach REITs ist auch stark von der Attraktivität der Dividendenrendite abhängig. Steigen die Renditen am Anleihemarkt, mindert sich die Attraktivität der REITs im Kampf um die Gunst der Anlegergelder.

Per Saldo wirken sich steigende Renditen eher unvorteilhaft auf die Branche aus. Da wir allerdings nur noch leicht steigende Renditen erwarten, lässt der Gegenwind von dieser Seite wohl nach. Größerer Rückenwind ist aber nicht zu erwarten.

Grundsätzlich bleibt das Umfeld für den Sektor belastend. Das erhöhte Zinsniveau drückt zum einen auf die Unternehmensgewinne. Zum anderen sinkt das Kaufinteresse, da die Konkurrenz durch Anleihen zunimmt. Denn für viele Investoren war die hohe Dividendenrendite des Sektors ein Kaufargument. Mittlerweile finden sich entsprechende Renditen auch im Anleihensegment. In Europa bleibt das konjunkturelle Risiko akut, während sich die Wirtschaft in den USA besser als erwartet hält.

Die niedrige Bewertung signalisiert zwar, dass bereits viel Negatives eingepreist ist, wir behalten dennoch unsere vorsichtige Einschätzung zunächst bei. Wir präferieren bei Engagements den US-Markt. Hier betrachten wir das Segment der Datacenter als vielversprechend, während bei den Office-REITs struktureller Gegenwind herrscht.

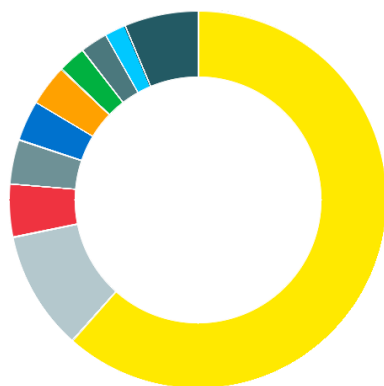
Bei den deutschen Immobilienunternehmen bleibt das Umfeld ebenfalls angespannt, hier konzentriert sich der Fokus der Anleger zudem stark auf die Bilanzrelationen und Verschuldungsgrade. Sollten sich die immer wieder aufkommenden Sorgen bezüglich möglicherweise notwendiger Kapitalerhöhungen als unbegründet herauskristalisieren, sollte dies dem Sektor allerdings wieder Auftrieb geben. Wir bestätigen unser Votum "Halten".

#### Investition im Portfoliokontext

Wer eine Geldanlage plant, sollte diese nach den Gesichtspunkten Risiko, Ertrag und Liquidität beurteilen. Hier kann keine generelle Empfehlung erfolgen, da jeder Anleger eigene Vorstellungen und Voraussetzungen bezüglich dieser Werte hat. Aus diesem Grund kann trotz unserer aktuellen Empfehlung, z.B. aufgrund von Portfoliodiversifizierung, eine Anlage in diesem ETF sinnvoll sein.

## Fondsstruktur

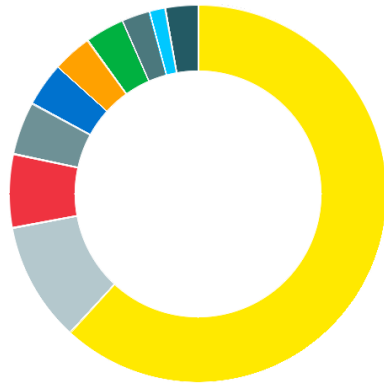
Strukturanalyse nach Land



Land	Anteil (%)
USA	61,49
Japan	10,34
Großbritannien	4,45
Australien	3,78
Hongkong	3,53
Singapur	3,52
Kanada	2,40
Deutschland	2,28
Frankreich	1,81
sonstige	6,40

Stand: 30.04.2024

## Strukturanalyse nach Währung



Währung	Anteil (%)
US-Dollar	61,77
Japanische Yen	10,34
Euro	6,21
Pfund Sterling	4,55
Australische Dollar	3,78
Singapur-Dollar	3,40
Hongkong Dollar	3,33
Kanadische Dollar	2,40
Schwedische Krone	1,36
sonstige	2,86

Stand: 30.04.2024

## Kosteninformation

Die anfallenden Kosten beim Kauf (Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag bzw. Transaktionskosten) sowie die laufenden Fondskosten (z.B. Pauschalvergütung, performanceabhangige Vergütung, laufende Vertriebsprovisionen) entnehmen Sie diesem Dokument unter „Zahlen & Fakten“. Grundsätzlich werden die angegebenen Transaktionskosten erhoben. Diese variieren jedoch in Abhängigkeit des gewählten Depotmodells. So fällt z.B. beim PremiumDepot dieser Kostenbestandteil nicht an.

Eine auf die jeweilige Transaktion bezogene Aufstellung der Gesamtkosten („Kosteninformation vor Wertpapiergeschäft“) erhalten Sie rechtzeitig vor Auftragserteilung. Die „Kosteninformation vor Wertpapiergeschäft“ beinhaltet neben den beim Kauf und Verkauf anfallenden Kosten und den laufenden Fondskosten als Teil der Produktkosten auch zusätzliche Kostenbestandteile wie z.B. ein eventuelles Depot- bzw. Pauschalentgelt und Produktkosten sowie die Auswirkung der Gesamtkosten auf die Rendite der Anlage.

## Chancen & Risiken



## Chancen

- Aktien bieten auf lange Sicht überdurchschnittliches Renditepotenzial verglichen mit anderen Anlageklassen
- Durch die Investition in einen Fonds wird das Risiko gegenüber einer Investition in Einzeltitel reduziert (Risikostreuung, Diversifikation)
- Nahezu vollständige Teilhabe an der täglichen Performance des zugrundeliegenden Index
- Aufgrund der Anlage in Fremdwährungen kann der Fondsanteilwert durch Wechselkursänderungen begünstigt werden
- ETFs zeichnen sich durch hohe Liquidität und einfache Handelbarkeit aus. Market Maker sorgen für börsentägliche Liquidität bei einer engen Geld-/Brief Spanne und ermöglichen die einfache Handelbarkeit unter normalen Marktbedingungen



## Risiken

- Die Volatilität (Wertschwankung) des Fondsanteilwerts kann stark erhöht sein
- Investmentfonds unterliegen Kursschwankungen sowie dem Risiko sinkender Anteilspreise, sodass diese möglicherweise bei einem Verkauf nicht mehr dem Wert des investierten Kapitals entsprechen
- Die vollständige Teilhabe an der täglichen Performance des zugrundeliegenden Index ist nicht garantiert, sodass es zu Abweichungen in der Wertentwicklung kommen kann
- Dieser ETF beinhaltet ein Kontrahentenrisiko von max. 10% des Nettoinventarwerts aus Derivaten (Swap)
- Es ist möglich, dass sich einzelne Regionen/ Branchen besser entwickeln als der Fonds und dass der Fonds unter Umständen nicht oder nur geringfügig in diese investiert ist
- Aufgrund der Anlage in Fremdwährungen kann der Fondsanteilwert durch Wechselkursänderungen belastet werden
- Ein grundsätzliches Risiko bei Investmentfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilsrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds

# Impressum, wichtige Hinweise

## Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Commerzbank AG, Privat- und Unternehmerkunden, Anlage&Vorsorge
<b>Autor:</b>	Lydia Berleb, Fondsanalyst
<b>Verantwortlich:</b>	Jörg Schneider
<b>Stand unserer Einschätzung:</b>	21. September 2023

## Wichtige Hinweise

Diese Information ist eine Marketingunterlage im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, d.h. sie genügt nicht allen Anforderungen

für Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und für die Commerzbank AG oder ihre Mitarbeiter besteht kein gesetzliches Verbot, vor Veröffentlichung der Information in den darin genannten Wertpapierprodukten zu handeln.

#### **Adressat**

Die hier wiedergegebenen Informationen und Wertungen („Informationen“) sind primär für Kunden in Deutschland bestimmt. Diese Informationen dürfen nicht in andere Länder, insbesondere nicht in die USA, eingeführt oder dort verbreitet werden.

#### **Kein Angebot; keine Beratung**

Diese Information dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung alleine ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

#### **Informationsquelle; Aktualisierungsbedingungen**

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für diese Ausarbeitung sind Informationen, welche die Commerzbank AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung. Ob und in welchem zeitlichen Abstand eine Aktualisierung dieser Ausarbeitung erfolgt, ist vorab nicht festgelegt worden.

#### **Prospekt**

Den aktuellen veröffentlichten Emissions- oder Verkaufsprospekt erhalten Sie in jeder Commerzbank-Filiale.

#### **Interessenkonflikt im Vertrieb**

Die Commerzbank AG erhält für den Vertrieb des genannten Wertpapiers den Ausgabeaufschlag und / oder Vertriebs-/ Vertriebsfolgeprovisionen von der Fondsgesellschaft oder Emittentin bzw. erzielt als Emittentin oder Verkäuferin eigene Erträge.

#### **Anteilklassen**

Ein Investmentfonds kann verschiedene Anteilklassen umfassen. Unterscheidungsmerkmale sind insbesondere Währung, Ertragsverwendung, Mindestanlage, Anlegereigenschaften und Kosten. Für die Beratung eines Investmentfonds ist primär die für das Privatkundengeschäft bestimmte Anteilklasse vorgesehen. Bitte beachten Sie: Bei Vorhandensein mehrerer Anteilklassen beschränkt sich die Votierung der Commerzbank möglicherweise auf eine Anteilklasse, die im konkreten Einzelfall für einen bestimmten Anleger nicht die Kostengünstigste darstellt.

#### **Auswirkung von Inflation**

Grundsätzlich beeinflusst die Entwicklung der Inflationsrate Ihren Anlageerfolg. Ein daraus resultierender Kaufkraftverlust betrifft sowohl die erzielten Erträge als auch Ihr investiertes Kapital.

#### **Darstellung von Wertentwicklungen**



Angaben zur bisherigen Wertentwicklung erlauben keine verlässliche Prognose für die Zukunft. Die Wertentwicklung kann durch Währungsschwankungen beeinflusst werden, wenn die Basiswährung des Wertpapiers / Index von EURO abweicht.

### **Votensystematik**

Das Votum bezeichnet die zentrale, auf Markt- und Produktmerkmal begründete allgemeine Einschätzung der Commerzbank Anlageexperten zum jeweiligen Produkt. Das Votum stellt hingegen keine individuelle Anlageempfehlung dar. Weitere Informationen zu unserer Votensystematik finden Sie unter [www.commerzbank.de/wphg](http://www.commerzbank.de/wphg).

### **Steuerlicher Hinweis für den Erwerb nicht börsengehandelter im Ausland aufgelegter Investmentfonds\***

Bei einer Anlage >EUR 150.000 muss der jeweilige Anleger den Erwerb an diesen Investmentfonds grundsätzlich der deutschen Finanzverwaltung anzeigen (§138 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 AO). Bitte besprechen Sie die Meldepflicht mit Ihrem steuerlichen Berater.

Hintergrund: Der Gesetzgeber will hierdurch eine Aktualisierung und Verbesserung des steuerlich relevanten Datenbestands der Finanzbehörden erreichen. Beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) erfolgt hierfür eine zentrale Sammlung und Auswertung von Unterlagen über bestimmte steuerliche Auslandsbeziehungen.

\*gilt grundsätzlich auch für inländische Investmentfonds, bei denen sich die Geschäftsleitung des gesetzlichen Vertreters (KVG) im Ausland befindet (§ 3 Absatz 2 InvStG).

### **Votenänderungen**

Die Voten der Anlageexperten des Geschäftsfeldes Group Research der Commerzbank AG in den vergangenen 12 Monaten lauteten:

<b>Votum</b>	<b>Geändert am</b>
Halten	22. April 2021

iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF, WKN - A0LEW8

### **Aufsichtsbehörden**

Die Commerzbank AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt sowie der Europäischen Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main

©2024; Herausgeber: Commerzbank Aktiengesellschaft, Kaiserplatz, 60261 Frankfurt am Main

Diese Ausarbeitung oder Teile von ihr dürfen ohne Erlaubnis der Commerzbank weder reproduziert, noch weitergegeben werden.