

Januar 2009

Anlagepolitik

Der CS PortfolioReal investiert in ein breites Spektrum indirekter Immobilienanlagen. Um Marktchancen zu nutzen und negative Marktentwicklungen zu meiden, setzt sich das Portfolio flexibel aus drei Schichten mit unterschiedlichem Risiko-Rendite-Profil zusammen. Ausser in Immobilienprodukte investiert der Fonds auch in andere immobiliennahe Anlagen (z. B. in den Bereichen Immobiliendienstleistungen und Infrastruktur). Der Fonds bietet somit die Vorteile traditioneller Immobilienanlagen und nutzt zugleich auch aktuelle und künftige Innovationen im Immobiliensektor.

Anlageinformationen

Die Titelauswahl beruht auf einer Kombination von Top-down- und Bottom-up-Ansatz. Die regelmäßige Überprüfung der Zielkorridore der Bausteine durch den Anlageausschuss stellt die strategische Positionierung des Produktes im mittleren Risiko-Return-Spektrum sicher, während die Titelselektion innerhalb der einzelnen Bausteine durch das Portfoliomanagement erfolgt.

Marktkommentar

Marktkommentar / Bericht über den Fonds

Der positive Trend vom Dezember 2008 setzte sich an den Aktienmärkten noch bis zum Dreikönigstag fort und trotzte den makroökonomischen Negativnachrichten. Mit Veröffentlichung von Unternehmenszahlen setzte sich jedoch die Schwäche der Aktienmärkte aus dem Jahr 2008 fort. In Großbritannien verlor der Immobilienaktienindex alleine im Januar rund 22% an Wert, Europa ex U.K. und Asien verzeichneten leichte Verluste von 0,3% bzw. 1,0%. Im Ergebnis liegt der globale Immobilienaktienindex mit -5,5% leicht besser als der MSCI World mit -7,1%. Der breit aufgestellte Infrastrukturindex INFRAx konnte sich von der allgemeinen Marktbewegung nicht abheben, spezifische Anlageprodukte in unserem Portfolio konnten jedoch ihre defensiven Qualitäten belegen und lieferten zum Monatsende einen positiven Ergebnisbeitrag.

Wesentliche Änderungen der Anlagestrategie

Nach den heftigen Kursrückschlägen weist eine Zahl von Indikatoren auf eine mögliche Bodenbildungsphase bzw. ein Aufwärtspotenzial über die nächsten 1-3 Monate, weshalb wir die starke Untergewichtung gegenüber unserer Benchmark moderat lockern. Allerdings bestehen insbesondere für Immobilienunternehmen noch deutliche Risiken, sodass sich der Infrastruktursektor anbietet, um eine risikobegrenzte Teilhabe an einer Aufwärtsbewegung umzusetzen. Im Segment der offenen Immobilienfonds setzen wir die individuelle Prüfung unserer Investments fort und legen den Fokus der Investitionen auf Neuprodukte.

Marktausblick

Zum Jahresanfang 2009 deutet eine Anzahl vorlaufender Indikatoren darauf hin, dass eine Wende im Konjunkturzyklus im Jahr 2010 möglich ist. Weil in der deutlich negativen Erwartungshaltung und den im historischen Vergleich niedrigen Unternehmensbewertungen positive Nachrichten ein starkes Moment auslösen können, sind starke Erholungsphasen nicht auszuschließen. Andererseits besteht gleichzeitig die Gefahr von wiederholten Gewinnmitnahmeeffekten und der Fortsetzung des negativen Nachrichtenstroms aus den Unternehmen und Volkswirtschaften. Die Zeit für eine deutliche Übergewichtung der Aktienmarktexposition in unserem Portfolio sehen wir erst in Folge deutlicher Marktsignale, wie z.B. einem steigenden Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt, der besseren Kreditverfügbarkeit oder einer deutlich erkennbaren Wende im Konjunkturzyklus.

Portfoliomanagement



Stephan Brünner analysiert europäische Immobilienmärkte und führt Standortstudien durch. Er ist speziell für den europäischen Teil der globalen Immobilienstrategie verantwortlich und vertritt die Real Estate Strategy & Portfolio Solutions Gruppe in Deutschland. Bevor er der Credit Suisse 2003 beitrug, war Stephan Brünner als Immobilienmarktanalyst bei CB Richard Ellis in Frankfurt tätig. Davor hat er im akademischen Bereich sowie dem Institut für Zukunftsstudien und Technologiefolgenabschätzung gearbeitet. Stephan Brünner studierte Volkswirtschaft und hält einen Master in Geographie der Freien Universität Berlin, Deutschland.



Dr. Werner Bals ist seit Juni 2002 bei der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagesesellschaft mbH als Geschäftsführer tätig. Als zuständiger Geschäftsführer für den Bereich Finanzen und strategisches Portfolio Management ist er für die offenen Immobilienfonds in Deutschland mitverantwortlich. Von 1993 bis 2002 war er als Direktor der Immobilienfondsgesellschaft der Dresdner Bank AG tätig und für die kaufmännischen Belange (Finanzen, Fondsbuchhaltung, Controlling) der offenen Immobilienfonds verantwortlich. Darüber hinaus leitete Werner Bals den Bereich Institutional Sales.