



**hazelview**  
INVESTMENTS

# Warum REITs Handelsunsicherheiten entgehen können

[www.hazelview.com](http://www.hazelview.com)

# REITs: SICHERER HAFEN INMITTEN VON SCHOCKS

In unserem 2025 Global Outlook Report, haben wir eine der größten Herausforderungen des Jahres für Investoren identifiziert: durch ein zunehmend komplexes und volatiles Umfeld zu navigieren. Jetzt, da wir uns der Jahresmitte nähern, haben sich diese Bedenken nicht nur bewahrheitet, sondern noch verstärkt.

Der April hat uns deutlich vor Augen geführt, wie schnell sich die Marktstimmung ändern kann. Nach dem „Liberation Day“ der US-Regierung am 2. April stieg die Marktvolatilität auf ein Niveau, das seit dem Höchststand der COVID-19-Pandemie nicht mehr erreicht wurde. Die zollbedingte Unsicherheit stand im Mittelpunkt, und innerhalb von nur zwei Handelstagen fiel der S&P 500 um mehr als 11% (alle Angaben in USD), was die US-Aktien an den Rand eines Bärenmarktes drängte.

Obwohl eine 90-tägige Aussetzung wechselseitiger Zölle und eine Entspannung im Handelskonflikt mit China den Märkten geholfen haben, die Verluste vom April wieder auszugleichen, bleibt die Nervosität unter Anlegern hoch. Die Sorgen um ein nachlassendes globales Wachstum und ein möglicher Wiederanstieg der Inflation sind zurück im Fokus. Letztlich wird der tatsächliche Einfluss von Zöllen auf das BIP und die Inflation davon abhängen, wie lange und wie stark diese Maßnahmen ausfallen.

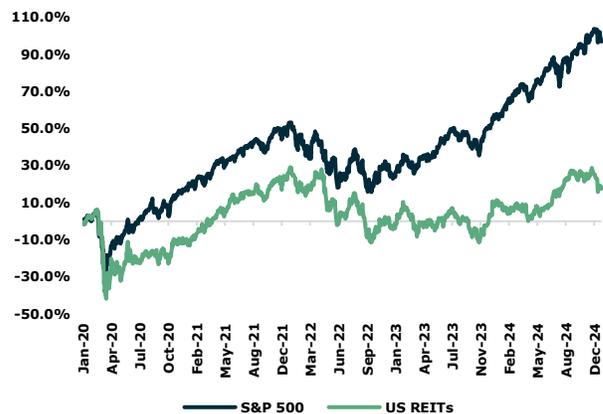
In diesem unsicheren Umfeld eröffnen Real Estate Investment Trusts (REITs) eine attraktive Chance. Wir sind der Ansicht, dass sich besonders Gewerbeimmobilien nach mehreren Jahren Gegenwind durch die COVID-19-Pandemie und stark steigende Zinsen zunehmend als potenzieller sicherer Hafen etablieren. REITs profitieren von vertraglich gesicherten Cashflows, einer geringen direkten Abhängigkeit von Handelspolitik und attraktiven Dividendenrenditen – Eigenschaften, die in einem Umfeld, in dem traditionelle Aktiensektoren stärker externen Schocks ausgesetzt sind, immer mehr geschätzt werden.

## Jüngste REIT-Performance und Chancen

In den letzten fünf Kalenderjahren haben US-Aktien US-REITs deutlich übertroffen, wie in Abbildung 1 dargestellt. Diese Differenz ist in erster Linie auf eine Reihe außergewöhnlicher makroökonomischer Herausforderungen zurückzuführen, die sich besonders stark auf den Immobiliensektor ausgewirkt haben. Zuerst brachte die COVID-19-Pandemie umfassende Störungen im Bereich der Gewerbeimmobilien mit sich. Unmittelbar danach

folgte einer der aggressivsten Zinserhöhungszyklen in der Geschichte der US-Notenbank. Zusammengefasst übten diese zwei Schocks – im Grunde zwei aufeinanderfolgende „Black Swan“-Ereignisse – erheblichen und anhaltenden Druck auf die Bewertung von REITs aus.

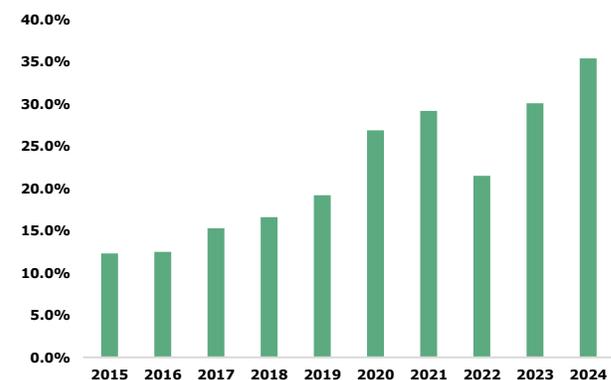
**Abbildung 1.**  
**US-REITs vs. S&P 500 – 5 J.**



Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2nd, 2020 – December 31st, 2024 in USD.

Die schwache Performance wurde zusätzlich durch die enorme Dominanz der sogenannten „Magnificent Seven“ (MAG 7) – riesige Technologieunternehmen – verschärft, die die allgemeine Marktentwicklung zunehmend verzerrt haben. In den letzten zehn Jahren erzielten diese sieben Unternehmen eine kombinierte Rendite von beeindruckenden 697,6%, übertrafen den S&P 500 um 519,7% und steigerten ihren Anteil am Index von rund 12% auf über 35%, wie in Abbildung 2 dargestellt.

**Abbildung 2.**  
**MAG 7 Marktanteil im S&P 500 – 10 J.**



Source: Sibilis Research & The Motley Fool, May 2025.

Aus unserer Sicht erhöht diese starke Konzentration das Risiko innerhalb des Aktienmarkts. Bemerkenswert ist, dass etwa 50% der Umsätze der MAG 7 aus internationalen Märkten stammen, im Vergleich zu etwa 41% beim Rest des S&P 500, was auf eine stärkere Anfälligkeit für globale Handelsstörungen und Zölle hinweist<sup>1</sup>.

Im Gegensatz zu wachstumsorientierten Aktien sind REITs vergleichsweise wenig von direkten Auswirkungen der Handelspolitik betroffen.

**Im Gegensatz zu wachstumsorientierten Aktien sind REITs vergleichsweise wenig von direkten Auswirkungen der Handelspolitik betroffen. Ihre stabilen, inflationsgebundenen Cashflows – abgesichert durch langfristige Mietverträge und inländische Einnahmequellen – bieten ein defensives Gegengewicht für Portfolios, die stark zyklischen Sektoren oder Welthandels-Risiken ausgesetzt sind.**

Entwicklungen im April 2025 haben diese defensive Stärke nochmals unterstrichen. Am 4. April, als der Volatilitätsindex (VIX) erstmals seit fast fünf Jahren über 40 stieg, kam es an den Aktienmärkten zu einem deutlichen Abverkauf. Zu diesem Zeitpunkt lag der S&P 500 seit Jahresbeginn mit -13,8% im Minus, der Nasdaq sogar mit -17,7%. Im Vergleich dazu verzeichneten US-REITs nur einen moderaten Rückgang von -6,0%, wie aus Abbildung 3 hervorgeht.

**Abbildung 3.**  
**US-REITs vs. S&P 500 und Nasdaq – Januar bis 4. April 2025**



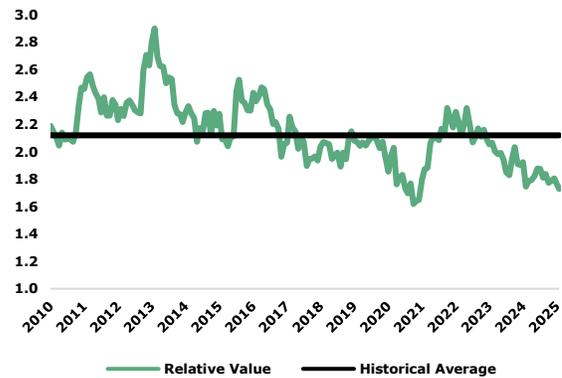
Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2nd, 2025 – April 4th, 2025 in USD.

Auch nach der Ankündigung einer 90-tägigen Aussetzung gegenseitiger Zölle zeigten REITs weiterhin eine vergleichsweise starke Performance. Bis Ende April lagen US-REITs seit Jahresbeginn nur mit -2,6% im Minus, während der S&P 500 -5,3% und der Nasdaq -7,5%<sup>2</sup>. Dieses kurze, aber wichtige Zeitfenster macht deutlich, dass Anleger bei Marktunsicherheiten vermehrt auf REITs setzen, um sich abzusichern.

### Attraktive relative Bewertung

Betrachtet man die Märkte außerhalb der USA, so haben globale REITs im Jahr 2025 besser abgeschnitten als globale Aktien. Bis Ende Mai erzielten sie eine Gesamtrendite von 5,6%, gegenüber 5,2% bei globalen Aktien<sup>3</sup>. Trotz dieser soliden Entwicklung in 2025 werden globale REITs weiterhin mit einem deutlichen Bewertungsabschlag gegenüber dem breiten Aktienmarkt gehandelt – wie in Abbildung 4 ersichtlich<sup>4</sup>.

**Abbildung 4.**  
**Globale REITs vs. Globale Aktien EV/EBITDA Ratio**



Source: UBS, Datastream. Data as of April 24th, 2025.

Wir sind der Meinung, dass diese Bewertungsdifferenz eine attraktive Einstiegsmöglichkeit bietet, insbesondere, wenn sich die geopolitischen Spannungen fortsetzen und Anleger Kapital aus zyklischen Anlageklassen in defensivere und weniger handelsabhängige Sektoren umschichten. Sollte die makroökonomische Volatilität anhalten, rechnen wir damit, dass die stabilen Cashflows, die geringere Korrelation mit dem Welthandel und die Diversifikationsvorteile von REITs institutionellen Investoren besonders wichtig werden. In einem solchen Umfeld könnten REITs die Bewertungsdifferenz zum Gesamtmarkt verringern und dabei sowohl Abwärtsrisiken mindern als auch eine relative Überrendite erzielen.

### Lehren aus der Vergangenheit: REITs in früheren Handels- und Marktschocks

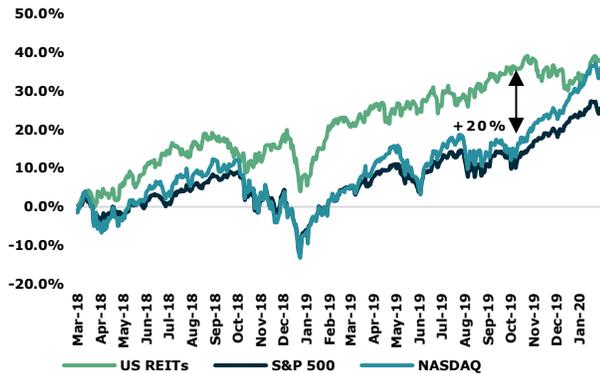
Phasen geopolitischer Spannungen und hoher Marktschwankungen führen oft dazu, dass Anleger ihre Portfoliostrategien überdenken. Auch im aktuellen Umfeld beweisen REITs erneut ihre defensive Stärke. Historisch betrachtet haben REITs sich in Phasen wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit als besonders widerstandsfähig erwiesen – in manchen Fällen sogar als Outperformer. Ob im Zollkonflikt zwischen den USA und China (2018–2020) oder beim Platzen der Dotcom-Blase Anfang der 2000er: REITs überstanden die Turbulenzen meist besser als viele klassische Aktien, was auf ihre stabilen Cashflows, ihren Fokus auf den Binnenmarkt und ihre defensiven Eigenschaften zurückzuführen ist. Diese historischen Erfahrungen bieten eine wertvolle Perspektive für die Rolle, die REITs in heutigen Portfolios spielen können.

### Der Zollkonflikt USA–China (2018–2020)

Die erste Trump-Regierung markierte einen Wendepunkt in der globalen Handelspolitik. Ab März 2018 spitzte sich der Handelskonflikt mit China immer weiter zu, bis im Januar 2020 das sogenannte „Phase-1-Abkommen“ unterzeichnet wurde. Trotz dieser langen Periode erhöhter Unsicherheit konnten REITs den breiten Aktienmarkt übertreffen.

Wie in Abbildung 5 dargestellt, erzielten US-REITs zwischen März 2018 und Januar 2020 eine Gesamttrendite von 37,8%, und lagen damit über der Performance von S&P 500 (25,6%) und Nasdaq (36,0%). Gleichzeitig wiesen US-REITs mit 14,2% eine niedrigere annualisierte Volatilität auf als der S&P 500 (14,5%) und der Nasdaq (19,6%).

**Abbildung 5.**  
**US-REITs vs. S&P 500 und Nasdaq – März 2018 bis Januar 2020**



Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from March 1<sup>st</sup>, 2018 – January 30<sup>th</sup>, 2020 in USD.

Am 3. Oktober 2019 war der Performanceabstand besonders groß: US-REITs lagen 22,2% über dem Nasdaq und 24,9% über dem S&P 500, wie in der Abbildung markiert. Durch ihren vertraglichen Charakter und häufig enthaltene Inflationsanpassungen tragen die Einkommensströme von REITs unserer Ansicht nach wesentlich zur Stabilität von Gewinnen und Dividenden bei – auch in einem von externen Schocks beeinflussten gesamtwirtschaftlichen Umfeld.

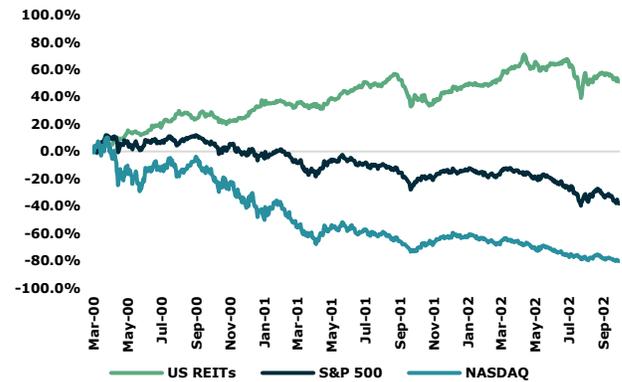
### Eine Parallele zur Dotcom-Blase

Das heutige Marktumfeld – geprägt von hohen Bewertungen, starker Dominanz des Technologiesektors und wachsender Volatilität – weist gewisse Ähnlichkeiten mit der Zeit vor dem Platzen der Dotcom-Blase um das Jahr 2000 auf. Auch wenn wir keinen unmittelbaren Vergleich anstellen möchten, macht die jüngste Marktentwicklung deutlich, wie schnell bewertungsempfindliche Sektoren korrigieren können.

Im Zeitraum des Crashes (März 2000 bis September 2002) legten US-REITs um 51,1% zu, während der S&P 500 um 38,3% und der Nasdaq sogar um 80,5% einbrachen (Abbildung 6). Diese deutliche Abweichung unterstreicht den bleibenden Wert realer Vermögenswerte in Phasen extremer Marktverwerfungen. REITs können erneut als Stabilisator im Portfolio dienen, indem sie langfristigen Kapitalschutz, laufende Erträge und Zugang zu realen Vermögenswerten bieten.

**REITs können erneut als Stabilisator im Portfolio dienen, indem sie langfristigen Kapitalschutz, laufende Erträge und Zugang zu realen Vermögenswerten bieten.**

**Abbildung 6.**  
**US-REITs vs. S&P 500 und Nasdaq – März 2000 bis September 2002**

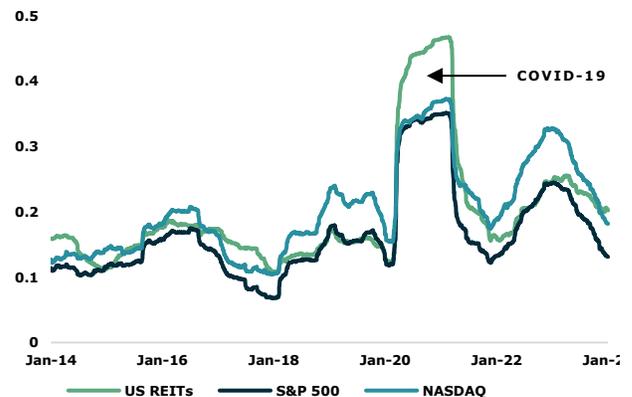


Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from March 1<sup>st</sup>, 2000 – September 30<sup>th</sup>, 2002 in USD.

### REIT-Volatilität im Kontext

Zwischen Januar 2014 und Januar 2019 wiesen US-REITs eine durchschnittliche annualisierte Volatilität von 15,1% auf und waren damit ungefähr im Einklang mit dem S&P 500 (13,4%) sowie dem Nasdaq (17,0%)<sup>5</sup>. In der darauffolgenden Fünfjahresperiode von Januar 2019 bis Januar 2024 stieg die Volatilität jedoch deutlich auf 26,8% an – damit lag sie über der des S&P 500 (21,5%) und sogar leicht über der des Nasdaq (26,1%)<sup>6</sup>.

**Abbildung 7.**  
**1-Jahres Annualisierte Volatilität: US-REITs vs. S&P 500 und Nasdaq - Januar 2014 bis Januar 2024**



Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2014 – January 2<sup>nd</sup>, 2024.

Wie in Abbildung 7 ersichtlich, eröffnete die COVID-19-Pandemie eine Phase ungewöhnlich hoher Volatilität für REITs im Vergleich zum breiteren US-Aktienmarkt. Diese Differenz blieb über einen längeren Zeitraum bestehen, bevor sie sich allmählich wieder normalisierte. Der starke Ausschlag zeigt, wie empfindlich REITs auf den pandemiebedingten Schock reagierten relativ zum breiteren US-Aktienmarkt.

## Erste Anzeichen für rückläufige REIT-Volatilität in 2025

Im bisherigen Verlauf des Jahres 2025 gibt es ermutigende Signale, dass sich die überdurchschnittliche Volatilität von REITs wieder abschwächt. Bis Ende Mai lag die annualisierte Volatilität bei US-REITs bei 22,9% – deutlich niedriger als beim S&P 500 (26,4%) und dem Nasdaq (32,7%)<sup>7</sup>. Diese Entwicklung zeigt sich besonders an Tagen mit starken Kursschwankungen.

Betrachtet man das Abwärtsrisiko an Handelstagen mit hoher Volatilität, so haben REITs im Jahr 2025 eine bessere relative Performance erzielt. An Tagen, an denen der Volatilitätsindex (VIX) über 20 stieg und die Märkte fielen, schnitten REITs im Jahr 2025 vergleichsweise gut ab. In solchen Phasen lag ihr durchschnittlicher Tagesverlust um 50 Basispunkte unter dem des S&P 500 und sogar 90 Basispunkte unter dem des Nasdaq – wie in Abbildung 8 dargestellt.

**Abbildung 8. Durchschnittlicher negativer Tagesertrag bei VIX > 20: US-REITs vs. S&P 500 und Nasdaq – Januar bis 30. April 2025**



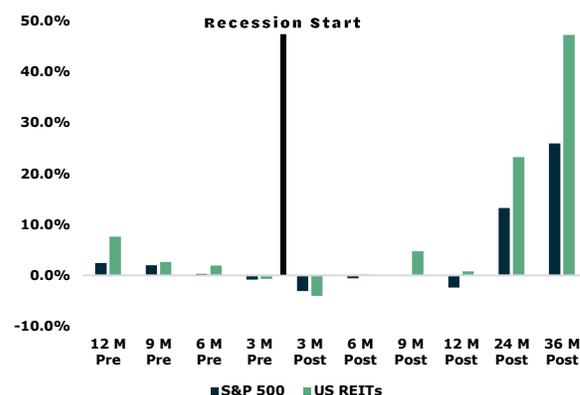
Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2025 – April 30<sup>th</sup>, 2025 in USD. VIX 30-year average daily value of 20 is referenced to represent higher than average volatility.

## Resilienz in Rezessionsphasen

Obwohl die Rezessionsprognosen nach der 90-tägigen Aussetzung gegenseitiger Zölle etwas zurückgenommen wurden, gehen viele Ökonomen weiterhin von einem erhöhten Risiko für einen konjunkturellen Abschwung in den USA aus – zumindest im Vergleich zu den Erwartungen vor dem sogenannten „Liberation Day“. Vor diesem Hintergrund kann es für Anleger sinnvoll sein, sich die historische Entwicklung verschiedener Anlageklassen während Rezessionsphasen genauer anzusehen.

US-REITs haben in früheren Rezessionen regelmäßig ihre Widerstandsfähigkeit bewiesen – sowohl vor, während als auch nach dem eigentlichen wirtschaftlichen Abschwung. In vielen Fällen schnitten sie besser ab als der breite Aktienmarkt. Abbildung 9 zeigt die Performance von US-REITs und dem breiten Aktienmarkt über verschiedene Monate hinweg – vor und nach dem Beginn einer Rezession, die durch die markierte vertikale Linie gekennzeichnet ist.

**Abbildung 9. Durchschnittliche kumulierte Rendite vor und nach Rezessionsbeginn: US-REITs vs. S&P 500**



Source: Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index in USD. Data includes last seven recessions since 1973 as defined by National Bureau of Economic Research.

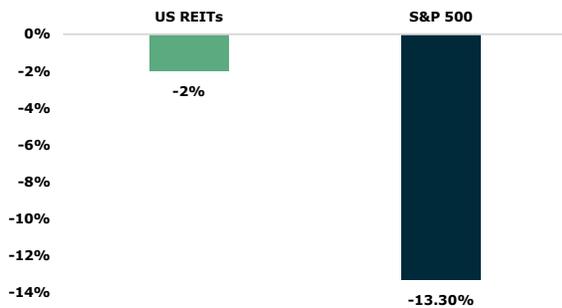
US-REITs übertrafen US-Aktien in nahezu allen Zeitabschnitten vor dem Ausbruch einer Rezession und in allen bis auf einen Zeitraum nach deren Beginn. Das stützt die Einschätzung, dass REITs in wirtschaftlich angespannten Zeiten als Instrument zur realen Kapitalerhaltung dienen können. Auch wenn vergangene Erträge keine Garantie für zukünftige Entwicklungen bieten, legt diese Konsistenz nahe: Sollte es tatsächlich zu einer zollbedingten Rezession kommen, könnten REITs eine besonders attraktive Investmentmöglichkeit darstellen.

## Stabile Cashflows in unsicheren Zeiten

Wir sind überzeugt, dass einer der größten Vorteile von REITs im heutigen unsicheren Umfeld ihre nachweislich stabile Cashflow-Entwicklung ist. REITs profitieren typischerweise von langfristigen Mietverträgen (zwischen 1 und 10 Jahren), die auch während wirtschaftlicher Abschwünge für planbare Einnahmen sorgen. Besonders defensive Immobiliensektoren wie etwa Triple-Net-Lease-REITs arbeiten oft mit Vertragslaufzeiten von 10 bis 15 Jahren. Dabei tragen die Mieter die Kosten für Steuern, Versicherungen und Instandhaltung selbst. Diese Struktur reduziert das operative Risiko erheblich und macht REITs weniger anfällig für Inflation oder konjunkturelle Schwankungen.

Seit dem Jahr 2000 liegt die Standardabweichung des Gewinnwachstums bei US-REITs lediglich bei 5,6% – im Vergleich zu 15,0% beim S&P 500<sup>8</sup>. Während hohe Ertragsschwankungen in Phasen wirtschaftlicher Expansion für traditionelle Aktien von Vorteil sein können, wird die geringere Volatilität der REIT-Gewinne gerade in Abschwungphasen zu einem entscheidenden Vorteil: Sie bietet Kontinuität, wenn andere Einkommensquellen ins Stocken geraten. Wie in Abbildung 10 dargestellt, war der Rückgang des Gewinnwachstums von US-REITs während der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 wesentlich geringer als der des S&P 500.

**Abbildung 10.**  
**Veränderung des Gewinnwachstums in 2020:**  
**US-REITs vs. S&P 500**



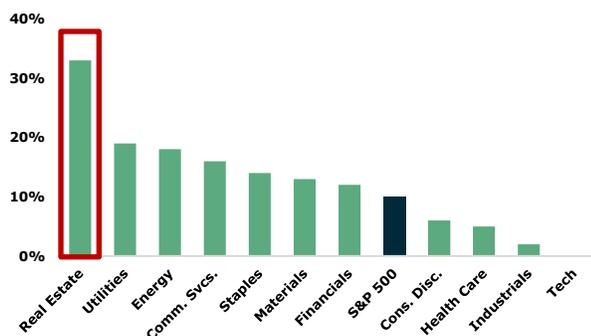
Source: J.P. Morgan Research, April 2025.

## Attraktive Dividendenrendite

REITs bieten traditionell höhere Dividendenrenditen als die meisten anderen Aktienarten – vor allem, weil sie gesetzlich verpflichtet sind, den Großteil ihres steuerpflichtigen Einkommens in Form von Dividenden auszuschütten. Im heutigen Marktumfeld stellt dieser kontinuierliche Einkommensstrom einen bedeutenden Mehrwert dar – insbesondere für Anleger, die auf verlässliche Erträge setzen.

Wie in Abbildung 11 dargestellt, liegt der Immobiliensektor im S&P 500 an der Spitze, was den Anteil der Unternehmen betrifft, deren Dividendenrendite über der Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen liegt. Wir sind der Meinung, dass REIT-Dividenden dadurch einen besonders attraktiven Baustein für die Gesamtrendite darstellen.

**Abbildung 11.**  
**Anteil der Unternehmen mit Dividendenrendite über der 10-jährigen US-Staatsanleihen**



Source: FactSet BofA US Equity & Quant Strategy, BofA Global Research, data as of Q1 2025.

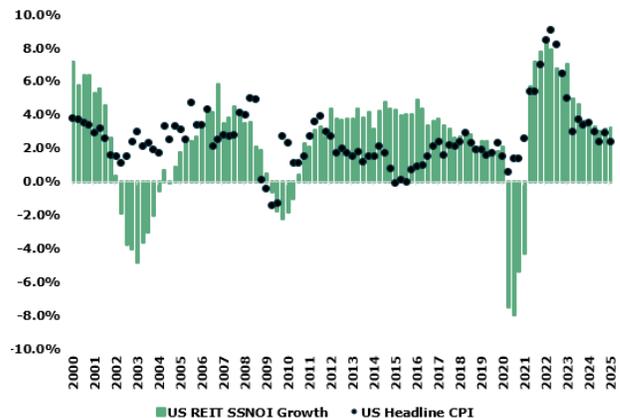
Darüber hinaus gelten viele REITs als sogenannte „Dividend Aristocrats“, also Unternehmen mit jahrzehntelanger, kontinuierlicher Dividendenerhöhung. Beispielsweise hat Essex Property Trust, ein Apartment-REIT, seine jährliche Dividende seit 31 Jahren in Folge erhöht<sup>9</sup>. National Retail Properties, ein Triple-Net-Lease-REIT, kommt inzwischen auf 35 aufeinanderfolgende Jahre mit

Dividendenerhöhungen<sup>10</sup>. Den Rekord hält jedoch Federal Realty Trust, ein auf Einkaufszentren spezialisiertes Unternehmen, mit 57 aufeinanderfolgenden Jahren an Dividendenerhöhungen<sup>11</sup>. Diese beeindruckenden Zahlen belegen die Beständigkeit und Verlässlichkeit von REIT-Einnahmen, selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.

## Inflationsschutz

Angesichts der neu entflammten Inflationssorgen, die unter anderem durch zollbedingte Preissteigerungen ausgelöst wurden, lohnt sich ein Blick darauf, wie REITs historisch in inflationsgeprägten Phasen abgeschnitten haben. Wie in unserem 2025 Outlook Report bereits erwähnt, sind REITs besonders gut auf solche Phasen vorbereitet, vor allem wegen ihrer Fähigkeit, steigende Kosten durch vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen weiterzugeben. Historisch gesehen konnten US-REITs ihr „Same-Store Net Operating Income“ (SSNOI), gleichzusetzen mit Nettomieteinkommen im bestehenden Portfolio, in einem Tempo steigern, das mit der Inflation Schritt hielt oder diese sogar übertraf. Das liegt daran, dass viele Mietverträge entweder an den Verbraucherpreisindex (CPI) gekoppelt sind oder eine kurze Laufzeit haben, was häufige Anpassungen ermöglicht. Diese Eigenschaften machen REITs zu einem natürlichen Inflationsschutz, wie auch in Abbildung 12 verdeutlicht wird.

**Abbildung 12.**  
**Wachstum des SSNOI von US-REITs vs. Inflation**

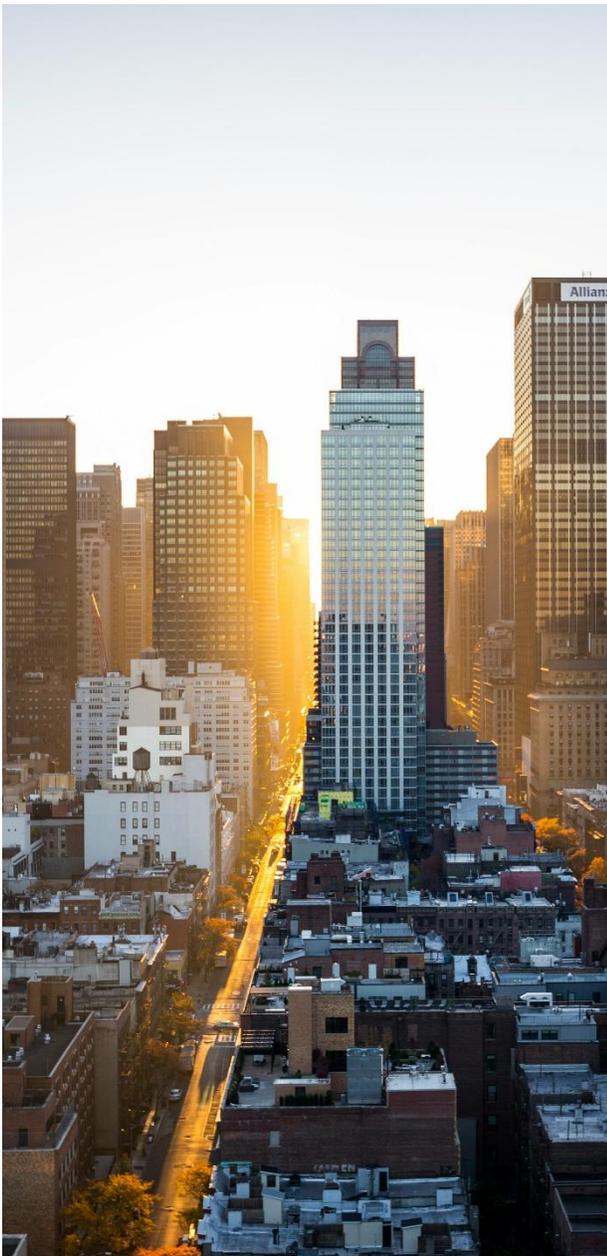


Source: NAREIT Q1 2025 T-Tracker. U.S. Headline CPI, Bloomberg LP.

## Sektorspezifisches Wachstum

Die Auswirkungen makroökonomischer Volatilität sind nicht in allen Immobiliensektoren gleich stark spürbar. In diesem Kontext spielt aktives Investmentmanagement eine zentrale Rolle und dient als entscheidender Werttreiber, da es eine dynamische Ausrichtung von Portfolios ermöglicht – sowohl zur Bewältigung makroökonomischer Unsicherheiten als auch zur Nutzung sich wandelnder, sektorspezifischer Chancen und Trends. Erfahrene Immobilieninvestoren können ihr Kapital gezielt in Sektoren des Markts lenken, die von langfristigen

strukturellen Wachstumstrends profitieren und gleichzeitig weitgehend unabhängig von Handelskonflikten sind. So profitiert beispielsweise der Sektor Seniorenresidenzen in Kanada und den USA weiterhin von einem demografischen Rückenwind durch eine alternde Bevölkerung und ein begrenztes Angebot, während Mobilfunkturn-REITs vom exponentiellen Wachstum des mobilen Datenverkehrs und der steigenden Nachfrage nach digitaler Infrastruktur angetrieben werden. Diese Subsektoren sind weitgehend unempfindlich gegenüber Zöllen, was sie im aktuellen Umfeld besonders attraktiv macht. Wir sind überzeugt, dass eine gezielte Sektorenauswahl positiv zur Performance beitragen kann, denn sie gibt aktiven Managern die Möglichkeit, Chancen wahrzunehmen, die in Zeiten der Unsicherheit entstehen.



## Zusammenfassung

Wir bei Hazelview Investments sind davon überzeugt, dass REITs in der heutigen unsicheren makroökonomischen und geopolitischen Lage besonders gut positioniert sind, um eine überdurchschnittliche relative Performance zu erzielen. Angesichts steigender Zölle, erhöhter Marktvolatilität und neuer Inflationsrisiken suchen viele Anleger nach Stabilität. Diese Stabilität können REITs durch langfristig gesicherte Cashflows, attraktive Dividendenrenditen und eine geringe Abhängigkeit vom internationalen Handel bieten. Die Vergangenheit zeigt, dass REITs in Phasen wirtschaftlicher Unsicherheit regelmäßig den breiten Aktienmarkt übertreffen konnten, und die jüngsten Entwicklungen bestätigen einmal mehr ihren defensiven Charakter. Da die Bewertungen weiterhin attraktiv sind und sich die Fundamentaldaten der einzelnen Sektoren verbessern, sehen wir für aktive Manager eine vielversprechende Chance, Mehrwert zu schaffen, insbesondere durch den Fokus auf widerstandsfähige, ertragsstarke Subsektoren, die gegenüber Handelsschocks weitgehend abgeschirmt sind und von langfristigen strukturellen Trends profitieren. Aus unserer Sicht bleiben REITs ein aktueller und unverzichtbarer Baustein eines gut diversifizierten Portfolios.

# QUELLEN UND DISCLAIMER

1. Bloomberg LP, Apollo Chief Economist, April 2025.
2. Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2025 – April 30<sup>th</sup>, 2025 in USD.
3. Bloomberg LP. Global REITs represented by FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Global Equities represented by the MSCI World Index Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2025 – May 30<sup>th</sup>, 2025 in USD.
4. UBS, Datastream. Data as of April 24<sup>th</sup>, 2025. Real estate data is based on UBS country pricing metric database (market cap weighted average of factor model constituents). It is based on PE for all the regions except for US REITs. For US REITs it is P/FFO. Global Equities represented by MSCI World index.
5. Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2014 – January 2<sup>nd</sup>, 2019.
6. Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2019 – January 2<sup>nd</sup>, 2024.
7. Bloomberg LP. U.S. REITs represented by U.S. Regional Index of FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Timeframe from January 2<sup>nd</sup>, 2025 – May 30<sup>th</sup>, 2025 in USD.
8. FactSet, Raymond James Research, data as of December 31<sup>st</sup>, 2024.
9. Essex Property Trust Q1 2025 Earnings Release.
10. NNN REIT Q1 2025 Earnings Release.
11. Federal Realty Trust Q1 2025 Investor Presentation.

## DISCLAIMER

Certain statements in this presentation about Hazelview Securities Inc. (“Hazelview”) and its business operations and strategy, and financial performance and condition may constitute forward-looking information, future oriented financial information, or financial outlooks (collectively, “Forward Looking Information”). The Forward Looking Information is stated as of the date of this presentation and is based on estimates and assumptions made by Hazelview in light of its experience and perception of historical trends, current conditions and expected future developments, as well as other factors that Hazelview believes are appropriate and reasonable in the circumstances. There can be no assurance that such Forward Looking Information will prove to be accurate, as actual results, yields, levels of activity, performance or achievements or future events or developments could differ materially from those expressed or implied by the Forward-Looking Information.

This document is for informational purposes only and is not an offer or solicitation to deal in securities. Any opinion or estimate contained in this document is made on a general basis and is not to be relied upon for the purpose of making investment decisions. The statements made herein may contain forecasts, projections or other Forward-Looking information regarding the likelihood of future events or outcomes in relation to financial markets or securities. These statements are only predictions. Actual events or results may differ materially, as past or projected performance is not indicative of future results. Readers must make their own assessment of the relevance, accuracy and adequacy of the information contained in this document and such independent investigations as they consider necessary or appropriate for the purpose of such assessment. This document does not constitute investment research. Consequently, this document has not been prepared in line with the requirements of any jurisdiction in relation to the independence of investment research or any prohibition on dealing ahead of the dissemination of investment research. Any research or analysis used in the preparation of this document has been procured by Hazelview for its own use. The information is not guaranteed as to its accuracy.

The information provided is general in nature and may not be relied upon nor considered to be tax, legal, accounting or professional advice. Readers should consult with their own accountants, lawyers and/or other professionals for advice on their specific circumstances before taking any action. The information contained herein is from sources believed to be reliable, but accuracy cannot be guaranteed. Hazelview Securities Inc. is currently registered with the Ontario Securities Commission as a portfolio manager, investment fund manager, and exempt market dealer. Hazelview Securities Inc. is wholly-owned subsidiary of Hazelview Investments Inc.

# KONTAKT

## Toronto

1133 Yonge Street,  
4th Floor,  
Toronto, Ontario, M4T 2Y7  
1.888.949.8439

## New York

535 Fifth Avenue,  
4th Floor  
New York, NY  
United States 10017  
1.888.949.8439

## Hamburg

Hohe Bleichen 8,  
6th Floor  
20354 Hamburg  
Germany  
+49.40.55.55.36-0

## Hong Kong

19/F, KONNECT  
303 Jaffe Road  
Wan Chai, Hong Kong  
+852.2973.1221



**Corrado Russo**  
MBA, CFA

Managing Partner &  
CIO Public Real Estate  
25+ years experience  
Toronto



**Sam Sahn**  
MBA

Managing Partner  
Portfolio Manager  
20+ years experience  
New York



**Claudia Reich Floyd**  
MBA

Managing Partner  
Portfolio Manager  
20+ years experience  
Hamburg



**Darren Murray**  
CFA, CAIA

Managing Partner  
Client Portfolio Management  
10+ years experience  
Vancouver



**Dario Maric**

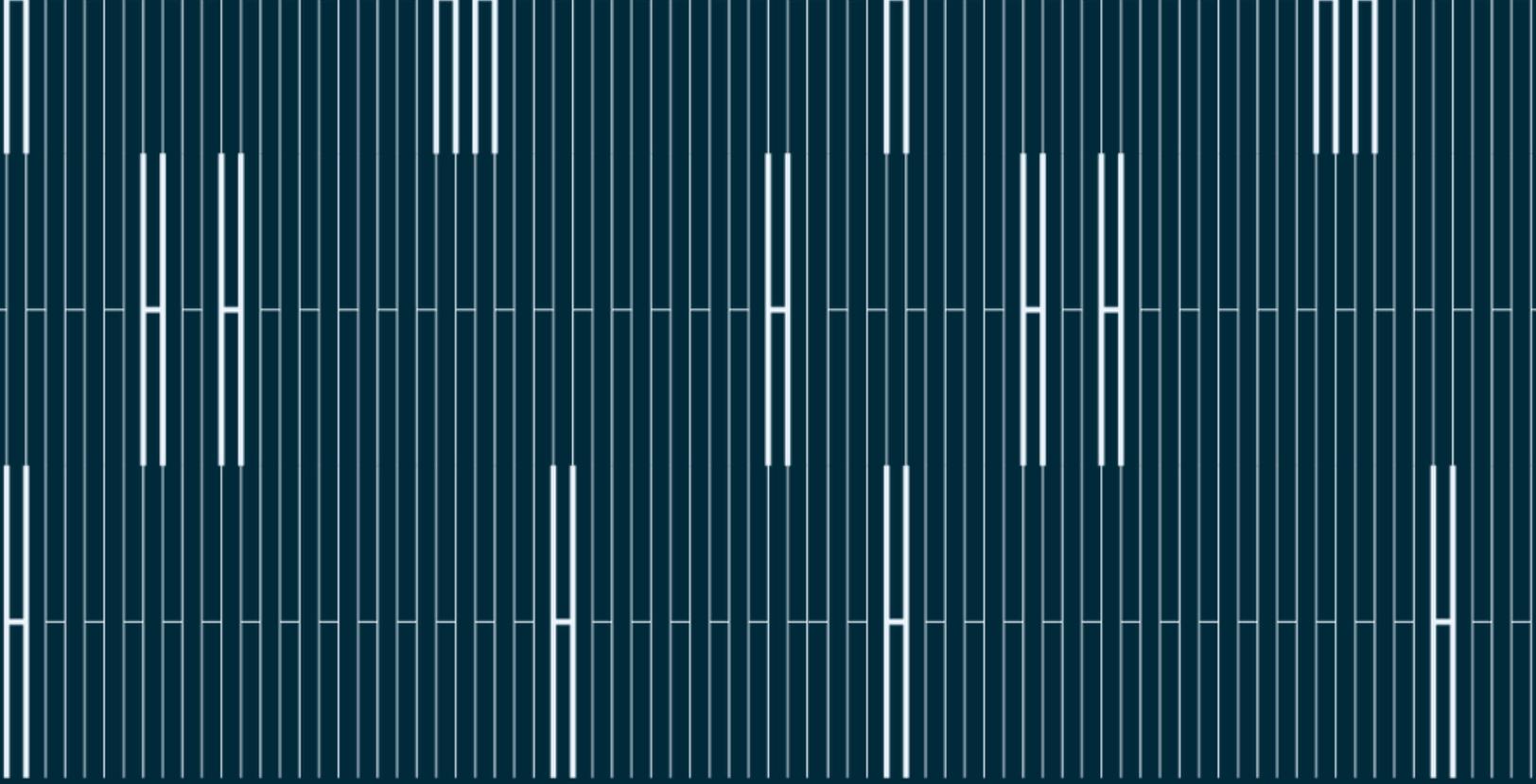
Associate  
5+ years experience  
Toronto



**Sarah Ekho**

Associate  
2+ years experience  
Hamburg

[hazelview.com](https://hazelview.com)



**hazelview**  
INVESTMENTS