

Berlin, 10.05.2022

Liebe Mit-Investoren,

die Ereignisse seit Herbst 2021 haben sich förmlich überschlagen: Das Corona-Virus hat mit der höchst ansteckenden Omikron-Variante im Winter für eine neue Infektionswelle gesorgt, die frühere Wellen in den Schatten stellte – sich zum Glück aber nicht 1:1 in den Belegungszahlen der Krankenhäuser widerspiegelte. Die Inflation hat seit Jahrzehnten nicht mehr gekannte Höhen erreicht. Rund um den Globus rissen Lieferketten, chinesische Millionenstädte kehrten in den Lockdown zurück. Die Produktion wurde teilweise lahmgelegt. Und mitten in diese Gemengelage platzte Ende Februar der Angriff Russlands auf die Ukraine – mit ungewissem Ausgang und nachfolgenden Sanktionen.

Es mag angesichts des Leidens in der Ukraine – und nicht nur dort – unwichtig erscheinen. Dennoch sei ein Blick auf die Börsen erlaubt: Die weltweiten Aktienmärkte haben sich trotz allem als erstaunlich widerstandsfähig gezeigt, Kursverluste wurden zumeist schnell wieder aufgeholt. Doch die Volatilität ist ebenfalls zurückgekehrt.

Unser „AVENTOS Global Real Estate Securities Fund“ hat sich in diesem Zeitraum, dem ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres (zum 28.02.2022), ebenfalls robust geschlagen. Zwar lag der Anteilspreis mit 115,65 Euro (S-Tranche) am 28. Februar 2022 unter dem Höchststand zu Beginn des Halbjahres, seit Auflage im Oktober 2020 aber noch immer deutlich im Plus: Die Gesamtperformance seit Fondsaufgabe zu Ende Februar beträgt etwa 20 Prozent. Inzwischen ist der Anteilspreis wieder auf mehr als 120 Euro (27.04.2022) gestiegen.

Zugleich haben wir in den Fonds weiterentwickelt. Bei der Portfolioallokation beobachten wir verstärkt „digitale“ Assetklassen wie Datenzentren und Mobilfunkmasten, aber auch Labore („Life Science“). Eine wesentliche Neuerung: Mit Wirkung zum 1. März 2022 werden die laufenden Erträge des Fonds nicht mehr ausgeschüttet, sondern thesauriert – also neu angelegt. Damit kommen wir dem Wunsch vieler Investoren nach: Wir haben im Austausch mit ihnen ganz einfach festgestellt, dass sie oftmals keine bessere Anlagemöglichkeit für die Erträge sehen, als sie erneut in den Fonds anzulegen – und somit eine höhere Gesamtperformance zu erzielen.

Im laufenden Jahr werden wir einen eigens für institutionelle Investoren zugeschnittenen Fonds an den Markt bringen, der zwar die gleiche Strategie verfolgt, aber ausschließlich in REITs investiert und deshalb auf die Immobilienquote angerechnet werden kann – mehr dazu wollen wir Ihnen in diesem Investorenbrief verraten.

Trotz der schrecklichen Ereignisse in der Ukraine sowie der unsicheren konjunkturellen Lage mit womöglich drohender Stagflation und Zinsreaktionen der Notenbanken sind wir von einer Feststellung überzeugt: Bei langfristiger Betrachtung ist die Immobilienaktien-Story weiterhin intakt. Warum wir das so sehen, möchten wir Ihnen hiermit ebenfalls näher erläutern.

Herzliche Grüße

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
Oliver Puhl
Dr. Karim Rochdi



AVENTOS CAPITAL MARKETS GMBH & CO. KG
Lützowplatz 7
D - 10785 Berlin
+49 30 2290 829 80

info@aventos.group
www.aventos.group

Geschäftsführung: Dr. Karim Rochdi
AG Charlottenburg HRA 57168 B
Steuernummer DE329215671

MÄRKTE: IMMOBILIENAKTIEN ALS STABILITÄTSANKER

An den Kapitalmärkten waren die vergangenen Monate turbulent. Dafür gab es zahlreiche fundamentale Auslöser: Omikron, Inflation, Lieferketten, Ukrainekrieg, um nur die wichtigsten in chronologischer Reihenfolge zu nennen. Die Stimmung an den Börsen schwankte je nach Nachrichtenlage zwischen drohender Panik und großer Erleichterung. Heftigen Kurseinbrüchen folgte (bislang) oftmals eine relativ schnelle Erholung. Entsprechend hoch ist inzwischen die Volatilität der Aktienkurse.

Eine Prognose für die kommenden Monate verbietet sich derzeit. Nicht nur die Kriegsereignisse in der Ukraine lassen sich schwer vorhersehen. Ein wesentlicher Faktor wird es sein, wann und wie die Notenbanken auf die immer größer werdende Inflation reagieren. Während die US-Notenbank Fed bereits einen ersten Zinsschritt unternommen hat, zögert die Europäische Zentralbank (EZB) noch immer das Ende der Anleihekäufe hinaus und somit auch eine anschließende Zinserhöhung. Doch kann sie das noch lange durchhalten, wenn die Inflation dauerhaft bei fünf oder gar sieben Prozent liegen sollte?

Nicht zuletzt die expansive Geldpolitik war und ist aber einer der großen Treiber für die Aktien- und Immobilienhausse der vergangenen Jahre. Was passiert, wenn sie versiegt?

Kursrücksetzer zum Einstieg in Immobilienaktien nutzen

Uns interessiert natürlich besonders, was dieses Umfeld für die Investition in „Listed Real Estate“, also in börsennotierte Immobilienunternehmen bedeutet. Grundsätzlich sind die Kursrücksetzer sowie die höhere Volatilität auch an Immobilienaktien beziehungsweise REITs nicht spurlos vorüber gegangen. Der FTSE EPRA Nareit Global Index ist (auf US-Dollar-Basis) seit Jahresbeginn zeitweise um fast neun Prozent gesunken, hat diese Verluste aber bis Ende April (27.04.2022) wieder wettgemacht. Damit hat sich der Sektor deutlich besser geschlagen als der breite Aktienmarkt: Der MSCI World liegt seit Jahresbeginn noch immer (27.04.2022) um etwa 13 Prozent im Minus.

Sorgen bereitet uns das jedoch nicht. Denn bei langfristiger Betrachtung lehren die Erfahrungen mit vorherigen Krisen, dass solche Schwankungen immer wieder ausgeglichen wurden und die Korrelation mit der stabileren Entwicklung der Immobilienmärkte größer ist als mit den volatileren Aktienmärkten. Und ein Immobilienaktieninvestment sollte nach unserer Auffassung auch ein längerfristiges Investment darstellen – eine Immobilie wird ja auch nur selten kurzfristig ge- und verkauft. Phasen vorübergehender Kursrücksetzer sollten stattdessen aktiv zum Einstieg beziehungsweise Nachkaufen von Positionen genutzt werden.

Auch das Szenario einer dauerhaft höheren Inflation spricht aus unserer Sicht nicht gegen Immobilienaktien. Zumindest bei Gewerbeimmobilien ist davon auszugehen, dass sich die Mieterträge zeitversetzt an die Inflation anpassen, sei es, weil Index- oder Umsatzmieten für eine automatische Anpassung sorgen, oder weil befristete Mietverträge nach Ablauf neu verhandelt werden und die Teuerung dann entsprechend berücksichtigt wird. Am relativ stark regulierten deutschen Wohnungsmarkt stellt dies allerdings eine größere Herausforderung dar. Und höhere Zinsen? Die könnten in der Tat negative Bewertungseffekte zur Folge haben. Im Vorteil ist, wer günstig eingekauft hat und deshalb über Puffer verfügt.

Entscheidend für die langfristige Stabilität eines Investments ist jedoch etwas völlig anderes, nämlich die Stabilität der Erträge. Zukünftige Mieterträge aus Immobilien sind aufgrund langfristiger Verträge stabiler und berechenbarer als die Umsätze und Gewinne der meisten anderen Unternehmen. Damit ist auch die Basis für die Bewertung von Immobilienaktien weniger volatil, was sich vor allem in der Langzeitbetrachtung zeigt und auch nach dieser Krise – davon sind wir überzeugt – wieder zeigen wird.

TRENDS: INSTITUTIONELLE INVESTOREN ENTDECKEN DIE VORTEILE

Immobilienaktien und REITs geraten zunehmend auch in den Fokus von institutionellen Investoren. Im Vergleich zu den USA und anderen Ländern, wo REITs ganz selbstverständlich zum Investmentuniversum von Versicherungen und Pensionskassen dazu gehören, steht diese Entwicklung in Deutschland noch am Anfang.

Wir sehen jedoch eine Reihe von Vorteilen, die auch deutsche Investoren überzeugen sollten: die im Vergleich zu Immobiliendirektinvestments höhere Liquidität und niedrigeren Transaktionskosten, die hohe Transparenz und die im Vergleich zum breiten Aktienmarkt langfristig niedrigere Volatilität. Besonders chancenreiche Nischensegmente wie etwa Datenzentren sind zudem in der Praxis nur über den Aktienmarkt zu vertretbaren Konditionen für die Kapitalanlage zugänglich.

Einige größere Investoren, zum Beispiel ein großes süddeutsches Versorgungswerk, haben dieser Assetklasse einen eigenen Bereich eingeräumt und Betreuungsmandate an externe Spezialisten vergeben. Für kleinere Marktteilnehmer ist das aber in der Regel nicht effizient. Das finden wir schade, da es auch für diese eine Möglichkeit geben sollte, breit gestreut in Immobilienaktien zu investieren und dabei von der Expertise von Spezialisten zu profitieren. Deshalb haben wir uns überlegt, wie ein Immobilienaktienfonds speziell für institutionelle Investoren ausgestaltet sein müsste.

Ein neuer AVENTOS-Fonds für institutionelle Investoren

Das Ergebnis ist unser neuer „AVENTOS Global REIT Fund“, der in diesem Herbst in den Vertrieb gehen wird. Der Fonds investiert ausschließlich in REITs mit Immobilien, die in OECD-Ländern liegen. Für Investoren, die in Deutschland der Anlageverordnung unterliegen, bringt dies regulatorische Vorteile mit sich.

Insbesondere ist es ihnen möglich, den Fonds der Immobilien- statt der Aktienquote zuzuordnen. Die Logik dahinter: Aufgrund ihrer vorgeschriebenen hohen Portfolioallokation in Immobilien sowie der hohen Ausschüttungsquoten ähneln REITs sehr stark Immobilieninvestments und werden auch steuerlich entsprechend behandelt: Die Versteuerung auf Unternehmensebene entfällt – ein weiterer Vorteil dieser Anlagestrategie.

Der Fonds wird in Luxemburg in der Rechtsform einer steuertransparenten SICAV-SIF SCS/SCSp aufgelegt, die von Universal Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) administriert wird.

Die Beschränkung auf OECD-Länder sichert zudem ein möglichst stabiles Investment in einem transparenten, rechtsstaatlichen Markt und trägt damit zur Erfüllung wichtiger Governance-Kriterien bei. Außerdem wollen wir den Fonds als nachhaltig gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung vertreiben können, weshalb ESG-Kriterien von Beginn an beim Aufbau des Portfolios beachtet werden.

Die Aktienausswahl erfolgt wie bereits bei unserem Bestandsfonds diskretionär: Ausschlaggebend ist unsere vertiefte Analyse und Einschätzung zur Qualität des Immobilienportfolios in Relation zur aktuellen Marktbewertung – und kein Index oder Algorithmus.

SPOTLIGHT: ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES

In unserem Spotlight möchten wir Ihnen diesmal einen Vertreter einer außergewöhnlichen Nutzungsart vorstellen: Alexandria Real Estate Equities mit Sitz in Pasadena in Kalifornien ist auf Life-Science-Immobilien spezialisiert. Darunter sind vor allem Labore für forschende Biotechnologie- oder Pharmaunternehmen zu verstehen, aber auch die dazugehörigen Büroräume. Im Idealfall finden die Mieter alle Raumtypen, die sie benötigen, unter einem Dach.

Diese Art der Nutzung stellt sehr hohe und auch spezielle Qualitätsanforderungen an das Objekt, zum Beispiel in Bezug auf Hygienestandards und technische Ausstattung. Deshalb kann dieser Objekttypus als eigenständige Nutzungsart angesehen werden – was in den USA inzwischen verbreitet ist. Für passende Objekte sind potenzielle Mieter bereit, ansehnliche Mieten zu bezahlen und sehr langfristige Mietbindungen einzugehen, was sich positiv auf das Renditepotenzial auswirkt. Die Drittverwendungsfähigkeit ist häufig etwas eingeschränkt, allerdings sind die Nachfrage und somit auch die Vermietbarkeit in den USA hoch. Viele Gebäude entstehen als „Built-to-Suit“-Objekte rund um die führenden Hochschulen in Massachusetts und Kalifornien, die Leerstände sind äußerst gering.

Alexandria ist aus unserer Sicht ein sehr gutes Beispiel dafür, wie Immobilienaktien Zugang zu besonderen Immobiliensegmenten erlauben, die zudem eine sehr große und spezialisierte Expertise im Asset-Management erfordern. Als Direktinvestment besteht hierbei kaum Marktzugang, und selbst wenn, würde kaum ein Investor diesen Aufwand und das Risiko auf sich nehmen. Auch derart spitz zugeschnittene, zugleich über mehrere Objekte diversifizierte Alternative Investmentfonds (AIF) sind kaum zu finden.

Zum Einstiegszeitpunkt war das Unternehmen günstig bewertet, der Einstiegspreis belief sich auf 176,32 US-Dollar. Seither ist der Kurs zeitweise auf 223 US-Dollar etwa zum Jahreswechsel gestiegen und beträgt aktuell (29.04.2022) rund 188 US-Dollar.

Ausschlaggebend für unser Investment war aber nicht allein der Preis. Wir sehen in Spezialsegmenten wie Life-Science-Immobilien sehr großes Wachstums- und Renditepotenzial und zudem die Chance, sich vom breiten Immobilieninvestmentmarkt abzusetzen. Man könnte es also auch als strategische Positionierung bezeichnen – wobei die finanziellen Kennzahlen natürlich ebenso überzeugend sein müssen.

AVENTOS CAPITAL MARKETS – NEWSTICKER

- Im vergangenen Jahr haben wir mit dem Aufbau eines Data-Warehouse begonnen, das allen Team-Mitgliedern tagesaktuelle, auf das ACM-Investment-Universum zugeschnittene Auswertungen per Web-App zur Verfügung stellt. Dabei werden Daten diverser Anbieter wie etwa Aktienkursdaten, Fundamentaldaten, Portfolioinformationen und geografische Informationen gebündelt und können von den Anwendern dynamisch gefiltert und kategorisiert werden. Das Data-Warehouse nimmt zudem die zentrale Rolle bei der Portfoliosteuerung des Fonds ein, da Korrelationsanalysen, Aktien-Betas sowie Übersichten zur geografischen und sektoralen Diversifikation automatisiert bereitstehen. Der Erfolg existierender Investments kann mittels Benchmarking auf Peergroup-Ebene bewertet werden.
- Der „AVENTOS Global Real Estate Securities Fund“ wurde für den diesjährigen Immobilien-Manager-Award in der Kategorie „Investments“ nominiert.

RECHTLICHE HINWEISE/DISCLAIMER:

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1 und 1a KWG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 2 Abs. 10 KWG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Finanzdienstleistungsinstitut und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage im Impressum.

Diese vorstehenden Darstellungen der AVENTOS Capital Markets GmbH & Co. KG dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen insbesondere kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Die AVENTOS Capital Markets GmbH & Co. KG empfiehlt, sich vor Abschluss eines Geschäftes kunden- und produktgerecht und unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten zu lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Veröffentlichung zu stützen.

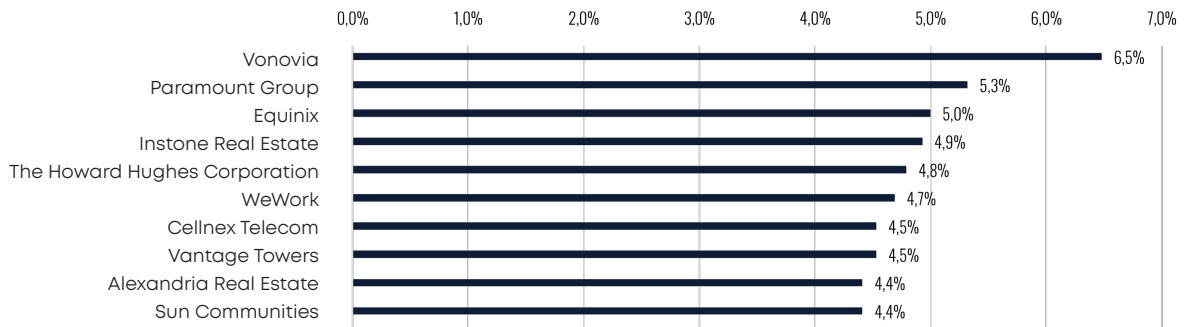
Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste.

Wertpapiergeschäfte sind grundsätzlich mit Risiken, insbesondere dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, behaftet.

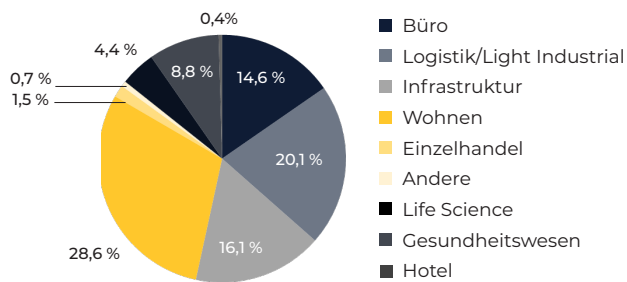
Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und enthalten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und dienen allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten.

PORTFOLIO-ÜBERBLICK (STAND: 28.02.2022)

Top-10-Holdings



Anlagenklassen nach Mieteinnahmen



Geografische Aufteilung nach Immobilienwert

