

Berlin, 01.10.2021

Liebe Mit-Investoren,

der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund blickt auf sein erstes und erfolgreiches Investmentjahr zurück. Der Wert für einen Fondsanteil der S-Tranche lag zum Geschäftsjahresende 2020/21 bei 129,80 Euro (31.08.2021). Die Ausschüttung von 4,54 Euro pro Anteil (S-Tranche) entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,5 Prozent, bezogen auf den Anteilswert zum Geschäftsjahresende. Die Gründer werden ihre Dividenden vollständig in den Fonds reinvestieren. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie Ihre Dividenden ebenfalls wieder anlegen würden.

| Bewertungsdatum | Anteilsklasse | Anteilspreis (Euro) | Dividende pro Anteil |
|-----------------|--|---------------------|----------------------|
| 31.08.2021 | AVENTOS Global Real Estate Securities Fund | 128.37 | 4.49 |
| 31.08.2021 | AVENTOS Global Real Estate Securities Fund S | 129.80 | 4.54 |
| 31.08.2021 | AVENTOS Global Real Estate Securities Fund SBA | 107.46 ¹ | 1.37 |

Die Gesamtrendite für das erste Geschäftsjahr betrug – bezogen auf das investierte Kapital und ohne Berücksichtigung der in den ersten Wochen noch nicht investierten Barmittel – übrigens stattliche 49,4 Prozent nach allen Gebühren und Performance-Fees. Damit haben wir die Vergleichsbenchmarks bei Immobilienaktien und auch den DAX deutlich übertroffen. Dies ist sicherlich kein Maßstab und kein Versprechen für zukünftige Erträge, aber ein Zeichen guter und intensiver Arbeit im ersten Geschäftsjahr.

Das Gesamtuniversum von circa 3.000 börsennotierten Immobilienunternehmen weltweit mit einer Marktkapitalisierung von mehr als drei Billionen Euro wurde analysiert. Darauf aufbauend haben wir ein Portfolio mit durchschnittlich 25 Einzelwerten zusammengestellt. Das Portfolio wird weiterhin laufend überprüft und bei Bedarf oder sich bietenden Opportunitäten weiterentwickelt. Nachdem die anfangs naturgemäß relativ hohe Liquiditätsquote über die ersten Monate hinweg planvoll auf eine Mindestreserve reduziert wurde, kann der Fonds sein Renditepotenzial in Zukunft vollständig ausschöpfen.

Die Corona-bedingten Abschläge bei REITs und anderen Immobilienaktien haben sich inzwischen in weiten Teilen ausgeglichen. Die meisten börsennotierten Immobilienunternehmen haben ihr Vorkrisenniveau entweder wieder erreicht oder teilweise sogar überschritten – Ausnahmen machen einzelne Unternehmen oder Subsektoren, beispielsweise das Non-Food-Retail-Segment. Andere Sektoren

¹Die SBA-Anteilsklasse für gemeinnützige Organisationen wurde am 10.05.2021 mit einem Anteilspreis von 100 Euro aufgelegt und damit später als die P- und S-Tranche.

sind hingegen bis dato sehr gut durch die Krise gekommen, beispielsweise Logistik, Rechenzentren und Wohnen. Umso essenzieller für den langfristigen Anlageerfolg wird deshalb die Identifikation potenziell unterbewerteter Einstiegsopportunitäten. Dieser Investmentansatz in Kombination mit einer breiten globalen Streuung hat sich als resilient gegenüber vorübergehenden Verwerfungen erwiesen.

Auch qualitativ hat sich der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund in den vergangenen Monaten weiterentwickelt. Er ist anerkannt als nachhaltiger Fonds gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Eine speziell für Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen konzipierte Tranche wurde ebenso aufgelegt wie eine Retail-Tranche, die den AVENTOS Global Real Estate Securities Fund für Privatanleger zugänglich und wesentlich attraktiver macht. Zu diesem Zweck wurde nun auch eine Sparplanfähigkeit eingeführt.

Zu all diesen Themen und weiteren Hintergründen möchten wir Sie im vorliegenden aktuellen Investorenbrief näher informieren. Wir freuen uns, wenn Sie bei Fragen oder Anregungen zu den angesprochenen Themen direkt auf uns zukommen.

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: NACHHALTIG INVESTIEREN MIT IMMOBILIENAKTIENFONDS

Seit März 2021 gilt die EU-Offenlegungsverordnung für nachhaltige Kapitalanlagen. Seither werden sowohl Alternative Investmentfonds (AIF) als auch Wertpapierfonds (OGAW) wie der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund gemäß ihrer Nachhaltigkeitsstrategie in unterschiedliche Kategorien eingeteilt: Artikel-6-, Artikel-8- und Artikel-9-Fonds.

Fonds nach Artikel 6 sind demnach Fonds, die nicht explizit eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen, aber trotzdem einige ESG-Kriterien erfüllen können. Artikel-8-Fonds („hellgrün“) hingegen verfolgen in ihren Prozessen eine explizite Nachhaltigkeitsstrategie und müssen diese transparent und regelmäßig kommunizieren. Artikel-9-Fonds („dunkelgrün“) schließlich verfolgen in ihrer Kapitalanlage neben dem Stabilitäts- und Renditeziel ein gleichrangiges, messbares Nachhaltigkeitsziel, man spricht dann auch von „Impact Investing“. Letzteres ist für einen Immobilienaktienfonds jedoch keine mögliche Klassifizierung, da mit Investments in Immobilienaktien per Definition kein nachhaltiger Impact als der Rendite gleichgeordnetes Anlageziel erzeugt werden kann.

Transparenz und Eigenverantwortung angesichts fehlender verbindlicher ESG-Vorgaben

Anzumerken ist, dass die Offenlegungsverordnung weder eine eindeutige Definition von „Nachhaltigkeit“ enthält noch verbindliche Standards festlegt oder gar eine bestimmte Nachhaltigkeitsstrategie vorschreibt. Ziel der Verordnung ist es in erster Linie, mehr Transparenz zu schaffen und den Anlegern ein übersichtliches Hintergrundwissen an die Hand zu geben – im Vertrauen darauf, dass Nachhaltigkeitsaspekte auch dank größerer Transparenz auf Dauer stärker in die Anlageentscheidungen einfließen werden.

Fondsmanager, die ein nachhaltiges Produkt anbieten wollen, sind deshalb nicht aus der Verantwortung entlassen, eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie und Definitionen zu erarbeiten. Für AIF kann dies auf Objekt-ebene gerade im Immobilienbereich eine Herausforderung darstellen: Zwar gibt es verschiedene Zertifizierungen für einzelne Gebäude, aber keine allgemein gültigen nationalen geschweige denn internationalen Standards.

Effiziente ESG-Ausrichtung bei Wertpapierfonds

Wertpapier- beziehungsweise Immobilienaktienfonds haben es da vordergründig einfacher: Die großen Index- und Ratingagenturen bieten Nachhaltigkeitsratings für große Teile der gelisteten Marktkapitalisierung in entwickelten Märkten ab. Eine Auswertung der Einhaltung von ESG-Kriterien kann auf dieser Grundlage weitgehend automatisiert und somit sehr effizient erfolgen. Herausforderungen gibt es allerdings auch in diesem Segment, denn gerade kleinere und mittelgroße beziehungsweise neu an die Börse gebrachte Immobilienunternehmen werden oftmals noch nicht ausreichend schnell mit ESG-Ratings versehen. Häufig sind sie de facto zwar durchaus ESG-konform, weisen dies aber (noch) nicht ausreichend aus oder wurden schlichtweg aus Kapazitätsgründen von den Rating-Agenturen noch nicht analysiert. Gerade bei diesen Unternehmen liegen jedoch oftmals attraktive Entwicklungspotenziale und Wachstumschancen.

Der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund ist ein nach Artikel 8 eingestufte Immobilienaktienfonds. Das bedeutet konkret, dass mindestens die Hälfte des Portfolios im Nachhaltigkeitsrating von MSCI ESG Research besser als „BB“ bewertet wird. Zudem wurde ein Ausschlussverfahren für bestimmte Länder und Branchen implementiert. Damit stellt der Aktienfonds ein nachhaltiges Investment dar und darf entsprechend als nachhaltig bezeichnet werden.

TRENDS: STIFTUNGEN – INVESTOREN MIT BESONDEREN ANFORDERUNGEN

Gemeinnützige Organisationen wie Stiftungen stellen eine besondere Investorengruppe dar, bei denen der Vermögenserhalt ebenso wie die regelmäßige Ausschüttung von Erträgen zur Erfüllung der jeweiligen Stiftungszwecke von großer Bedeutung ist. In Deutschland werden sie als semiprofessionelle Investoren kategorisiert. Somit stehen ihnen auch institutionelle Anlageprodukte zur Kapitalanlage zur Verfügung. Gleichzeitig sind sie anders und zum Teil weniger streng reguliert als eigentliche institutionelle Investoren. Bei vielen, vor allem kleineren Stiftungen erfolgt das Stiftungsmanagement zudem ehrenamtlich und nicht immer durch professionelle Kapitalmarktexperten.

Stiftungen müssen bei ihrer Kapitalanlage üblicherweise vier Anlagekriterien beachten: An erster Stelle steht der Kapitalerhalt des Stiftungsvermögens. Zweitens müssen zur Umsetzung des Stiftungszwecks regelmäßige und planbare Barerträge in ausreichender Höhe erzielt werden. Drittens dürfen die Erträge nicht über eine Freigrenze von 45.000 Euro hinaus aus wirtschaftlicher Betätigung stammen, sondern aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung. Andernfalls droht eine Aberkennung der Gemeinnützigkeit und der Verlust steuerlicher Vorteile für das gesamte Stiftungsvermögen. Und viertens sollte die Kapitalanlage dem Stiftungszweck und dem Stifterwillen entsprechen, wie er sich aus der Stiftungssatzung ergibt.

Im anhaltenden Niedrig- und Negativzinsumfeld stehen Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen deshalb vor dem Dilemma, einerseits risikobedacht investieren zu müssen, um den Werterhalt sicherzustellen, und andererseits ausreichende Erträge zur Erfüllung des Stiftungszwecks generieren zu müssen. Mit klassischen Anleiheinvestments lässt sich dieser Spagat nicht mehr vollführen.

Deshalb erhöhen viele Stiftungen derzeit ihre Allokationen in Anlagealternativen wie klassische Immobilienfonds, die als relativ solide, wenig volatil, inflationsgeschützt und gerade noch ausreichend rentabel gelten. Allerdings weisen diese Fonds regelmäßig eine Reihe von Nachteilen auf: Sie sind oftmals mit hohen Verwaltungskosten verbunden, die die Rendite empfindlich schmälern können. Und sie sind nur (sehr) eingeschränkt liquide und fungibel (handelbar) und oftmals unzureichend regional oder nach Immobilienarten diversifiziert.

Liquidität, Kosteneffizienz und Fungibilität sind auch für Stiftungsinvestments wichtige Faktoren

Die Faktoren Liquidität, Kosteneffizienz und Fungibilität sollten Stiftungen jedoch nicht unterschätzen. Zwar besteht in der Regel ein langfristiger Anlagehorizont. Es kann jedoch in bestimmten Situationen sinnvoll oder gar notwendig sein, einen Teil des Kapitalstocks umzuschichten, beispielsweise, indem Kursgewinne realisiert und neu investiert werden. Stiftungen sind von der Stiftungsaufsicht dazu gehalten, ihre Erträge zeitnah dem Stiftungszweck entsprechend zu verwenden. Der Aufbau von Reserven oder das Thesaurieren von Erträgen aus Zinsen und Dividenden sind somit nicht möglich.

Realisierte Kursgewinne können demgegenüber in eine sogenannte Umschichtungsrücklage eingestellt und über einen längeren Zeitraum für die Erfüllung des Stiftungszweckes verwendet werden. Unter verschiedenen Konstellationen oder in besonderen Situationen kann die (Teil-)Liquidation einer Stiftung möglich oder gar satzungskonform erforderlich werden. Auch dann sind Liquidität und Fungibilität des Vermögensstocks wichtige Eigenschaften. Insbesondere im Fall einer Verbrauchsstiftung, bei der das Stiftungsvermögen schrittweise für den Stiftungszweck aufgezehrt wird, ist es notwendig, dass die Kapitalanlage (kosten-)effizient und in kleinen Anteilen planvoll aufgezehrt werden kann, ohne dass zu große Teile des Vermögens als Liquidität vorgehalten werden müssen.

Immobilienaktien verbinden die Vorteile der Immobilien- mit denen der Aktienwelt

Immobilienaktien verbinden die Solidität, geringe Volatilität und Ertragsstabilität von Immobilien mit der Liquidität, Fungibilität, Kosteneffizienz und Transparenz von Aktien. Bei Immobilienaktienfonds wie dem AVENTOS Global Real Estate Securities Fund kommt noch zusätzlich die Diversifizierungsebene hinzu, da langfristig global in transparente Immobilienmärkte in verschiedenen Ländern und Nutzungsarten investiert wird. Deshalb ist diese Anlageform ideal als Kapitalanlage für gemeinnützige Organisationen wie Stiftungen geeignet, da alle besonderen Anlagekriterien und Anforderungen abgedeckt sind.

Der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund hat mit der SBA-Anteilsklasse (ISIN DE000A2QD-SC2) eine innovative gebührenreduzierte und steuerbefreite Stiftungstranche initiiert, die in besonderer Weise den speziellen Anforderungen von gemeinnützigen Stiftungen und Organisationen gerecht wird. So wird durch die Ausgestaltung der Tranche beispielsweise sichergestellt, dass keine inländische Kapitalertrag- oder Körperschaftsteuer anfällt.

Die Gründungspartner von ACM sind zum Teil selbst Stifter und kennen die Herausforderungen der Kapitalanlage aus eigener Erfahrung. AVENTOS Capital Markets (ACM) verzichtet daher auf deren Initiative komplett auf die eigenen laufenden Gebühren und bedankt sich bei den Partnern wie zum Beispiel Hauck & Aufhäuser als Verwahrstelle, die ihrerseits auf einen Teil ihrer Gebühren verzichten, um auch kostenseitig ein attraktives und richtungsweisendes Anlageprodukt zur Verfügung zu stellen. Lediglich eine rein erfolgsabhängige Performance-Fee wird berechnet, um eine Interessengleichheit sicherzustellen. Eine geplante Ausschüttungsrendite von drei Prozent und darüber dürfte in der Regel die Erfüllung der Stiftungszwecke erleichtern.

RESEARCH: REITS SIND DIE KLAREN OUTPERFORMER GEGENÜBER REAL ESTATE PRIVATE EQUITY

Wieder bestätigt eine aktuelle, im „Journal of Portfolio Management“ in der Oktoberausgabe 2021 veröffentlichte Studie unseren Investitionsansatz: Die US-Forscher Thomas R. Arnold, David Ling und Andy Naranjo kommen darin zu dem Ergebnis, dass börsennotierte Real Estate Investment Trusts (REITs) im Durchschnitt eine klare Outperformance gegenüber geschlossenen Immobilienfonds mit fester Laufzeit (Private Equity Real Estate, PERE) aufweisen.

Dabei wurden sowohl US-amerikanische als auch internationale Portfolios untersucht, und zwar jeweils für alle Fondsauftragsjahre zwischen 2000 und 2014. Ergebnis: In den meisten Auftragsjahren haben REIT-Indizes, gemessen am durchschnittlichen jährlichen IRR während der Fondslaufzeit, die Nase vorn. Im Durchschnitt betrug die Outperformance ohne Berücksichtigung einer Risiko-Adjustierung demnach:

- Ø-Outperformance REITs vs. PERE USA: 165 Basispunkte
- Ø-Outperformance REITs vs. PERE global: 194 Basispunkte

Im direkten Vergleich schlugen 53 Prozent der REITs die jeweiligen PERE-Fonds – sowohl international als auch bei US-Portfolios.

Die vollständige Studie finden Sie hier: eprints.pm-research.com

SPOTLIGHT: EQUITY RESIDENTIAL – INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Equity Residential mit Sitz in Chicago, IL, ist einer der größten börsennotierten Bestandshalter (REIT) von vermieteten Apartmentwohngebäuden („Multifamily“) in den USA. Das Portfolio aus 78.000 Mietwohnungen gehobenen Standards konzentriert sich auf die Metropolen und Top-Städte an der Ost- und Westküste, darunter New York (12 %), Boston (8 %), San Francisco (16 %), Seattle (12 %), aber auch Denver (2 %). Das größte Einzelportfolio befindet sich im Großraum Los Angeles (26 %, inkl. Orange County).

Zum Zeitpunkt des Erstinvestments von ACM im Oktober 2020 gab es bei Marktbeobachtern in den USA Zweifel am weiteren Wachstumspotenzial dieser Metropolen und Sorgen vor Wegzug und künftigem Leerstand. Deshalb bestand zum Einstiegszeitpunkt beim Unternehmenswert ein Abschlag von etwa 30 Prozent auf den Net-Asset-Value (NAV) des Immobilienportfolios. Eine Wohnung kostete so im Durchschnitt 360.000 US-Dollar – ein im historischen Vergleich sehr günstiger Kaufpreis von Mietwohnungen gehobenen Standards.

Das Unternehmen selbst zeichnet sich durch einen niedrigen Verschuldungsgrad, keine unmittelbar anstehenden Refinanzierungen, eine solide Dividendenentwicklung sowie niedrige Leerstände aus. Aus unserer Sicht sind Lage- und Objektqualität des Portfolios Vergleichsunternehmen überlegen. Stabile bis positive Prognosen der demografischen Entwicklung der USA reduzieren unserer Einschätzung nach zudem das Investitionsrisiko.

Mieten (vs. Kaufen) von Apartments in US-Metropolen gefragter denn je

Entgegen landläufigen Vorstellungen in Europa sind die USA kein reines Wohneigentümerland. Die Eigentumsquote schwankte in den vergangenen Jahren um die 64 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt gilt bezogen auf das Volumen als größter der Welt. Im Vergleich zu Deutschland ist er sehr viel weniger streng reglementiert. Die kurzen Laufzeiten der Mietverträge von zumeist lediglich einem Jahr ermöglichen zudem einen faktischen Inflationsschutz für die laufenden Mieterträge.

Die Befürchtungen um die Wohnungsmärkte in den US-Metropolen haben sich nicht bewahrheitet – im Gegenteil: Mit dem Abklingen der Corona-Beschränkungen und den aktuell wieder stark anziehenden Preisen für Wohneigentum in den USA ist das Mieten von Apartments attraktiver denn je. Folglich haben sich die Kurse von börsennotierten Apartmentbestandshaltern erholt und notieren zum Teil in der Nähe ihrer historischen Höchststände. Auch Equity Residential hat sich sehr positiv entwickelt.

AVENTOS CAPITAL MARKETS – NEWSTICKER

- **August 2021:** Der AVENTOS Global Real Estate Securities Fund erhält eine Retailtranche, die sich speziell an Privatanleger richtet, die P-Tranche (ISIN: DE000A2P3X11). Die Mindestanlagesumme von zuvor 10.000 Euro wurde ersatzlos gestrichen, der Ausgabeaufschlag entfällt und die Tranche ist sparplanfähig.
- **Juni 2021:** Der Fonds erfüllt die Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung für nachhaltige Finanzprodukte gemäß Artikel 8 der Verordnung. Ein entsprechendes Anzeigeverfahren bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds sieht unter anderem vor, dass mindestens die Hälfte des Portfolios im Nachhaltigkeitsrating von MSCI ESG Research besser als „BB“ bewertet werden.
- **April 2021:** ACM ist in den vergangenen Monaten Partnerschaften mit Verbänden und Datenprovidern eingegangen. So arbeiten wir jetzt mit Green Street Advisors und RCA zusammen und sind Mitglied in der European Public Real Estate Association (EPRA) geworden.

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.

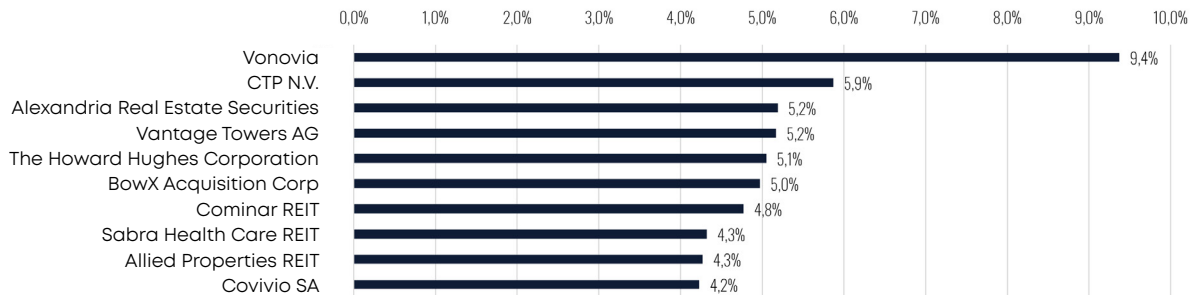
Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne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

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

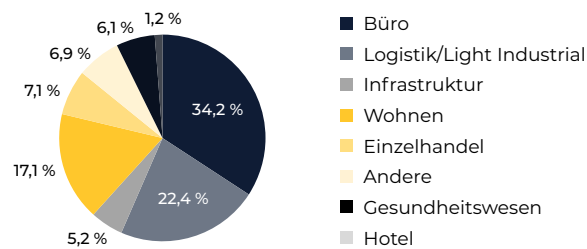
Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und enthalten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und dienen allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten.

PORTFOLIO-ÜBERBLICK (STAND: 31.08.2021)

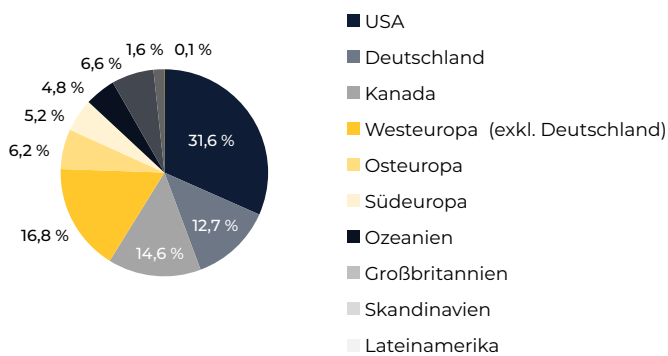
Top-10-Holdings



Anlagenklassen nach Mieteinnahmen



Geografische Aufteilung nach Immobilienwert*



* Wenn keine Informationen über die geografische Aufteilung nach Immobilienwert verfügbar sind, wird ersatzweise die Aufteilung nach vermietbarer Fläche herangezogen.