kapital-markt intern

56410 Montabaur 02-09-22 Ausgabe 35/46. Jahrgang

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

DFS Immobilien-Aktienfonds: Innovativ, global UND liquide!

Wie liquide können Immobilieninvestments sein? Die **Deutsche Finance Group** hat mit ihrem Aktienfonds **DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS** (WKN: A2PNY2, ISIN: LU2026829791) hierauf eine passende Antwort: Der Fonds bietet die Chance, liquide und global in REITs und Immobilienaktien mit einem Discount auf den NAV zu investieren. Die **DF Deutsche Finance Securities GmbH** als Asset-Management-Gesellschaft mit Fokussierung auf international gelistete Immobilienwerte bietet privaten, professionellen und institutionellen Investoren Zugang zu internationalen Immobilienaktien und Real Estate Investment Trust (REITs). Das Asset Management der Deutsche Finance Securities entwickelt für institutionelle Anleger individuelle 'Listed Real Estate'-Lösungen und ermöglicht so aktiv gemanagte Investments in internationale REITs und Immobilienaktien. Über die Retail-Anteilklasse haben auch Privatanleger Zugang und können diversifiziert in die Fonds investieren. Der Immobilien-Aktienfonds ist als Sparplan oder als Einmalanlage über jede Depotbank orderfähig (ISIN: LU2026829528).

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Investoren können auf eine etablierte und attraktive Anlageklasse setzen: Nach einer Langzeit-Analyse von **MORNINGSTAR** haben US-REITs von 1972–2021 internationale und nordamerikanische Aktien seit Anfang der 70er Jahre deutlich outperformt. Auch im Langfrist-Benchmarking mit weiteren Anlageklassen hatten REITs mit 10,7 % p. a. nach Private Equity die zweithöchste durchschnittliche Wertentwicklung im Vergleich von zwölf Asset Klassen (im Zeitraum 1998–2019, NAREIT / CEM Benchmarking 'Asset Allocation and Fund Performance of Defined Benefit Pension Funds in the USA, 1998-2019'). REITs weisen nach diesen aktuellen Daten zudem eine relativ geringe Korrelation mit Anleihen und Aktien auf. Diese relativ niedrigen Korrelationen spiegeln die bekannten Diversifikationsvorteile wider, die mit der Anlageklasse Immobilien verbunden sind. REITs eignen sich somit ideal als Portfolio-Baustein zur Diversifzierung sowohl von Immobilieninvestments als auch von Wertpapierdepots: Sie sind liquider als herkömmliche Immobilien-Investments und zudem zu klassischen Aktien- und Anleihen-Strategien schwach korreliert. Immobilienaktien bzw. REITs bieten Anlegern so die Möglichkeit, die beiden Anlageformen 'Aktien' und 'Immobilien' und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden.

Michael Steindler

Das Asset Management Team der DEUTSCHE FINANCE SECURITIES vereint langjährige Erfahrung und ergänzt das internationale Netzwerk der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Kompetenz in der Analyse von Listed Real Estate. Geleitet wird es von **Michael Steindler** und **Andreas Lindner**. Michael Steindler, CEFA/CIIA, war u. a. als Senior Portfoliomanager der **MEAG** (2001–2018) für ein großes institutionelles Portfolio aus REITs und Immobiliendirektbestand performanceverantwortlich. Andreas Lindner verfügt über langjährige Erfahrung im 'Listed Market' und leitete über 13 Jahre das Deutschland-Geschäft der **C-QUADRAT-Unternehmensgruppe**. Gegenüber 'k-mi' erläutern die beiden Geschäftsführer die Kernelemente ihrer Fonds-Strategie: *"Mit globalen REITs (Real Estate Investment Trust) und Immobilienaktien erhält der Investor eine liquide und interessante Möglichkeit, am anhaltenden weltweiten Wachstum der Assetklasse Immobilie zu partizipieren"*, so Steindler: *"Der globale Markt an REITs und Immobilien-Aktien wächst seit Jahrzehnten beständig. Heute gibt es in ca. 40 Ländern bestehende REITs-Strukturen. Weltweit verteilen sich etwa 2.000 Immobilien-Aktien auf bis zu zwölf Sektoren mit einer Marktkapitalisierung von ca. 1,7 Billionen US-Dollar. Neben vertrauten Segmenten wie z. B. Büro, Wohnen oder Einzelhandel, finden sich auch neuere Bereiche wie z. B. Data-Center, Self-Storage oder Life-Science."*

Ihr direkter Draht ...
02602/9191-640
Fax: 02602/9191-646
e-mail: kmi@kmi-verlag.de
... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

Insbesondere gegenüber Offenen Immobilienfonds können diversifizierte REIT- und Immobilienaktien-Fonds wie der **DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS** ihre Vorteile ausspielen: *"Das Innovationstempo im Immobilienbereich im Zuge der Digitalisierung ist hoch. Um dies gewinnbringend abzubilden, können wir Aktien aus den Segmenten Development (z. B. Hausbau), Services (z. B. Immobilien Asset Management) und digitale Geschäftsmodelle (z. B. Immobiliensoftware) beimischen. Dies findet man in Offenen Immobilienfonds naturgemäß nicht."* Hinzu kommt, so DF Securities-GF Lindner: *"Wir haben kein Leverage im Fonds und sind global diversifiziert. Gegenüber Offenen Immobilienfonds haben REITs den weiteren Vorteil, dass die Gesellschaften bei Abflüssen von Geld nicht ihre Immobilien – womöglich unter Wert – verkaufen müssen."* Auch zeichnen sich REITs durch überdurchschnittliches Erholungspotential bzw. Recover-Fähigkeiten aus, so Lindner: *"In Abwärtsphasen verhalten sich REITs ähnlich anderen Sektoren, zeichnen sich jedoch durch eine schnelle Recover aus."*

Wie sieht die Entwicklung nun für den DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS aus? Der Fonds wurde am 16.09.2019 aufgelegt. Seit Auflage erzielt der Fonds bis heute eine Wertentwicklung von 3,1 % p. a., was angesichts des herausfordernden Umfelds, wie z. B. der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg, durchaus respektabel ist, zumal die Morningstar-Peergroup wie 'Immobilienaktien Global' und der REIT-Index **FTSE EPRA Nareit Global TR USD** in diesem Zeitraum übertroffen wurden. Die Investitionsstrategie besteht darin, so Fondsmanager Steindler, *"in ein globales Portfolio von langfristig attraktiven Immobilienunternehmen zu investieren, die in Summe sowohl eine Ausschüttung als auch eine Wertsteigerung ermöglichen. Die Strategie sieht vor, dass ergänzend neben dem Schwerpunkt auf bestandhaltenden Immobilienaktien und REITs, auch in aussichtsreiche immobiliennahe Aktien aus den Segmenten Development, Services und Digital (z. B. Immobilien-Internetportale) investiert werden kann."* Diese Strategie ist zudem prädestiniert für aktives Management, so Steindler: *"Eine Analyse der **Deutsche Finance Research** zeigte in den vergangenen 15 Jahren im Durchschnitt einen Performance-Unterschied von 51 % zwischen dem jeweils besten und schlechtesten Land eines Jahres. Ähnliche Unterschiede finden sich auch in der Analyse der Sektoren innerhalb der Länder mit durchschnittlich über 30 % Differenz zwischen dem erfolgreichsten und dem schlechtesten Sektor eines Jahres."* Bei einem Index-nahen Investment besteht, so erläutert der Fondsmanager weiter, *"in diesem Umfeld die Gefahr einer Fehl-Allokation in Märkte, die ihren Zenit bereits hinter sich haben. Zielführender ist eine NAV-(Net Asset Value)basierte Allokation, um REITs und Immobilienaktien zu identifizieren, welche mit ihrem aktuellen Börsenwert unter dem analysierten NAV gehandelt werden."*

Andreas Lindner

Ein NAV-basierter Managementansatz heißt, so DFS-GF Lindner: *"Investiert wird, wenn der Kaufpreis unter dem analysierten inneren Wert liegt. Erst das Ergebnis unserer Analyse gibt die Sicherheit, eine Immobilien-Aktie zu einem attraktiven Preis zu erwerben. Diese Bewertung ist nur ein Teil unserer Fundamentalanalyse, welche auf unserem datenbankbasierten Scoringmodell basiert. Wir bewerten sowohl die Unternehmen als auch die dahinter liegenden Immobilien."* Listed Real Estate-Investments können Schutz vor Inflation bieten, so Lindner: *"Sie übertrafen seit 1973 die Inflation in 67 % der Fälle und erzielten eine durchschnittliche Realrendite von 4,7 %. Börsennotierte Immobilienaktien-Gesellschaften besitzen Immobilienanlagen der unterschiedlichsten Nutzungsarten und bieten durch die Weitergabe von Preissteigerungen in Mietverträgen und beim Immobilienverkauf eine gewisse Inflationsabsicherung."* Das Portfolio ist aktuell über 55 Einzeltitel in über 12.600 Immobilien weltweit investiert bzw. global allokiert. Regional verteilt sich dies zu ca. 20 % in Asien, 34 % Nordamerika und 46 % Europa. Das Portfolio zeichnet sich derzeit aus durch eine Übergewichtung 'neuer' wachstumsstarker Immobiliensegmente wie z. B. Self-Storage und Logistik bei internationaler Diversifikation mit Schwerpunkt auf die entwickelten Märkte.

'k-mi'-Fazit: 'k-mi' wird sich die technischen Details und die Einzeltitel der Portfolioauswahl in Kürze noch genauer ansehen. Festzuhalten bleibt, dass die Deutsche Finance Group mit dem DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS eine interessante und attraktive Möglichkeit geschaffen hat, liquide und global diversifiziert in innovative Immobiliensektoren zu investieren.

– Auszug aus kmi-35-2022 vom 02.09.2022 –

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)