

Das Shoppingcenter  
Minto in Mönchengladbach  
gehört zum Portfolio der  
Immobilien-AG Unibail-  
Rodamco Germany



# Ein Fonds, 4.000 Immobilien

**Porträt:** Mit dem Ve-RI Listed Real Estate erhalten Anleger weltweiten Zugang zu allen Immobilien-Anlageklassen. Bei der Titelauswahl spielen nicht nur klassische Fundamentaldaten, sondern auch ESG-Kriterien eine Rolle

**Ve-RI Listed Real Estate** – der Name lässt sofort auf einen Immobilienaktienfonds schließen. Dass auch das Thema Nachhaltigkeit hier eine Rolle spielt, ist indes nicht auf den ersten Blick zu erkennen. Jedoch kann auch ohne explizite Namensgebung eine Menge Nachhaltigkeit in Fonds enthalten sein. Dies zeigt nicht zuletzt das Sustainability Rating der Analyseagentur Morningstar: Sie beurteilt Fonds mit diesem neuartigen Rating danach, wie nachhaltig die in den Fonds enthaltenen Unternehmen gemanagt werden.

Das Ergebnis mit ein bis fünf Globen soll dazu beitragen, dass Anleger die Nachhaltigkeit der Fondsportfolios generell und nicht nur für ausdrücklich als solche bezeichnete Fonds besser einschätzen können. Ergebnis für den Ve-RI Listed Real Estate sowie einen weiteren Aktienfonds der Gesellschaft Veritas Investment: Bestnote mit fünf Globen.

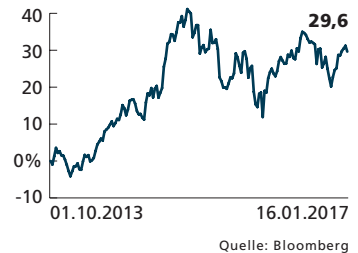
Damit gehören die Fonds, gemessen an Nachhaltigkeitskriterien, zu den jeweils besten 10 Prozent ihrer Vergleichsgruppe. Zudem erhielt der Schwesterfonds Ve-RI Listed Infrastructure die zweithöchste Auszeichnung mit vier Globen. „Das gute Abschneiden ist Ergebnis unserer Anlagestrategie, bei der auch ESG-Kriterien – also die Bereiche Environment-Social-Governance – berücksichtigt werden“, sagt Veritas-Geschäftsführer Hauke Hess (siehe Interview auf Seite 23).

ESG-Kriterien stellen einen der insgesamt vier Teilbereiche dar, in denen Veritas Investmentpunkte vergibt. Das Bewertungssystem dient dazu, aus dem Anlageuniversum von weltweit rund 400 infrage kommenden Immobiliertiteln die aussichtsreichsten herauszufiltern. Diesen Prozess durchlaufen alle für den Fonds geeigneten Unternehmen. Dabei werden ESG-Kriterien mit →

## Auf Stein gebaut

Der Ve-RI Listed Real Estate investiert in Immobilien-AGs

■ Ve-RI Listed Real Estate (R)



10 Prozent einbezogen. Qualitätsaspekte wie zum Beispiel Profitabilität und Gesamtmarktrendite werden mit 25 Prozent einbezogen.

Mit ebenfalls 25 Prozent wird die Value-Analyse gewichtet, indem Kennziffern wie das Kurs-Buchwert-Verhältnis untersucht werden. Mit 40 Prozent wird zudem der extreme Value-at-Risk (eVAR) berücksichtigt. Diese Kennziffer gibt an, welche Abweichung beim Eintritt einer Extremsituation zu erwarten ist. Damit fließt nicht nur die Wahrscheinlichkeit einer deutlichen Abweichung, sondern auch deren Intensität ein.

### Schwankungen reduzieren

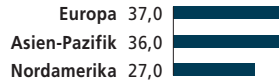
„Dieses Kriterium soll dazu beitragen, die Unternehmen zu erkennen, die im Extremfall besonders hohe Kursschwankungen verzeichnen. Solche Kandidaten möchten wir weitgehend aus unseren Fonds ausschließen. Dies erreichen wir, indem Unternehmen mit hohem eVAR automatisch im Ranking nach hinten rücken“, kommentiert Hess.

Anhand der Gesamtpunktzahl aus den vier Teilbereichen ergibt sich das Ranking der 30 aussichtsreichsten Unternehmen, die im Ve-RI Listed Real Estate gleich gewichtet werden. Mit dieser Portfoliokonstruktion will die Fondsgesellschaft erreichen, dass

## Ve-RI Listed Real Estate

WKN	976 327
Auflegung	4. Januar 1999
Strategieanpassung	1. Oktober 2013
Volumen	40,6 Mio. Euro
Kostenquote (TER)	1,80%
Volatilität (3 J.)	12,2%

### Aufteilung nach Regionen in %



### Top 3-ESG-Titel (Punktzahl)



Quelle: Veritas Investment,  
Stand: 30. Dezember 2016

auch kleinere Unternehmen einen Beitrag zur Wertentwicklung liefern können. „So erhalten Anleger ein Portfolio, mit dem sie indirekt weltweit an rund 4.000 Immobilien aus allen Teilbereichen des Immobilienmarkts beteiligt sind“, sagt Hess.

Dass die regionale Streuung auf maximal 30 Prozent pro Land gedeckelt ist, soll dazu beitragen, Klumpenrisiken zu reduzieren: „Ein klassischer globaler Immobilienaktienindex gewichtet die USA sehr hoch. Dies kann je nach Marktentwicklung nachteilig sein. Dem beugen wir vor“, sagt Hess. Dass damit eventuell Performance liegenbleibt, wenn unter die Räder gekommene Märkte wieder anziehen, nimmt die Fondsgesellschaft in Kauf: „Wir sehen den Fonds als Basisinvestment, daher ist Anlegern sicherlich mehr gedient, wenn sie eine moderatere, dafür aber stetigere Wertentwicklung erzielen“, so der Veritas-Geschäftsführer.

Die Vorgehensweise hat auch eine vergleichsweise niedrigere Volatilität zur Folge: Sie betrug seit der Strategieanpassung des ehemaligen Europa-Aktienfonds zwischen Oktober 2013 und Ende Dezember 2016 lediglich 11,7 Prozent, während der Vergleichsindex MSCI World REITs Net TR für den gleichen Zeitraum einen Wert von 14,5 aufweist.

Dass der Analyseprozess zu einem deutlich vom Index abweichenden Portfolio führt, zeigt auch ein Blick auf die regionale Gewichtung des Portfolios: Während im Fonds aktuell australische Titel mit 29 Prozent den Länderschwerpunkt bilden, sind diese im MSCI-Index mit 9 Prozent vertreten. Zu der hohen Gewichtung trägt unter anderem Stockland bei – eines der größten australischen Immobilienunternehmen, das im ESG-Rating die dritthöchste Punktzahl erreichte.

Eine Abweichung von der Benchmark ergibt sich allerdings nicht nur aus dem mehrstufigen, auch ESG-Kriterien umfassenden Analyseprozess, sondern auch daraus, dass er sowohl in Real Estate Investment Trusts (REITS) als auch in Immobilienaktiengesellschaften investiert. Letztere machen aktuell 27 Prozent des Portfolios aus.

Den Vorteil des Fonds sieht Hess unter anderem darin, dass er einen prognosefreien Ansatz verfolgt. „Es ist schwierig vorherzusagen, wo der nächste Boom einsetzen wird. Mit unserer Vorgehensweise ermöglichen wir es Anlegern, weltweit bei einem ausgewogenen Chance-Risiko-Verhältnis auf alle Teilssegmente der Anlageklasse Immobilien zu setzen“, sagt Hess. ■ *Claudia Lindenberg*

## „ESG-Aspekte korrelieren mit guter Performance“

Hauke Hess, Geschäftsführer bei Veritas Investment, über die Vorteile von Nachhaltigkeitskriterien



Foto: Uwe Nölke

**DIE IMMOBILIE:** Das Thema Nachhaltigkeit wird von Ihnen seit 2013 berücksichtigt. Warum?

**Hauke Hess:** Unsere Analysen zeigten, dass Umweltgesichtspunkte, soziales Engagement, insbesondere aber eine verantwortungsvolle Unternehmensführung – international mit ESG bezeichnet – mit einer guten Performance korrelieren. Auch die Tatsache, dass nach solchen Kriterien gemanagte Firmen weniger krisenanfällig sind, sprach dafür.

**DIE IMMOBILIE:** Wie läuft der Auswahlprozess konkret?

**Hess:** Insgesamt liegen ESG-Kriterien für rund 3.000 Aktien vor. Unser hauseigener Veritas-Governance-In-

dikator enthält pro Unternehmen rund 150 solcher Kriterien. Für jedes Kriterium vergeben wir Punkte, die Höchstzahl beträgt 500. Daraus ergibt sich ein Ranking der besten Aktien, das das Fondsmanagement bei der Titelauswahl berücksichtigt.

**DIE IMMOBILIE:** Aber Sie haben Ihre Fonds nicht ESG-gelabelt.

**Hess:** Es dürfte zunehmend von den Anlegern als selbstverständlich erwartet werden, dass derlei Aspekte in die Titelauswahl einfließen. Dies unterstreicht unter anderem auch das ESG-Ranking, das die Rating-Agentur Morningstar nicht nur für die Kategorie der sogenannten Sustainability-Fonds durchführt. ■