

Aktienauswahl ohne Prognosedaten

Defensiv, aber global

Der Ve-Ri Listed Real Estate ist ein Fonds der Veritas Investment, der global in Immobilienaktien und REITs investiert. Die Aktienauswahl erfolgt defensiv, auf Prognosedaten wird dabei verzichtet.

Veritas Investment ist eine seit 25 Jahren bestehende Frankfurter Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sich selbst als Investmentboutique versteht. Sie konzentriert sich ausschließlich auf Asset Management. Die Eigenheit des Unternehmens: Sie verzichtet vollständig auf die üblichen Marktprognosen, weil sie nicht an diese glaubt.

Rund 4.000 Objekte

Im Falle des Ve-Ri Listed Real Estate werden ebenfalls keine Prognosen herangezogen. Für die Aktienquote werden vielmehr auf Basis eines systematischen Investmentprozesses liquide unterbewertete Qualitätstitel ausgewählt. Zur Risikoreduktion werden Nachhaltigkeitskriterien herangezogen, Aktien mit hohen Verlustrisiken werden ausgeschlossen. Der Fonds investiert global und mit möglichst hoher Diversifikation und versteht sich als defensiv und konservativ. Tatsächlich zeigt die Risikoklassifizierung nach ESMA eine annualisierte Volatilität von 11,7 %. Zu den rund 4.000 Objekten gehören Wohn- und Gewerbeimmobilien, Shoppingcenter und Parkhäuser in aller Welt.

REITs

Der Investmentfonds wurde vor vier Jahren aufgelegt und erzielte seither eine Performance von 34 %. Investiert wird in Immobilienaktien und REITs (Real Estate Investment

Trusts). „REITs verhalten sich langfristig in Sachen Renditeentwicklung eher wie Immobilien als volatilere Aktien, obwohl sie börsennotiert sind“, meint **Christian Riemann** (Foto), der zuständige Fondsmanager, im **Börsen-Kurier**-Gespräch. Von Land zu Land ist diese ursprünglich in den USA Anfang der 1960-Jahre eingeführte Struktur von den jeweiligen Gesetzgebern in unterschiedlicher Rechtsform vorgeschrieben, in Deutschland als börsennotierte Aktiengesellschaften. Sie sind auf Unternehmensebene meist steuerbefreit, dafür ist ihnen gesetzlich vorgeschrieben, ihre Gewinne zu 80 bis 100 % als (steuerpflichtige) Dividenden auszuschütten. Der Gedanke dahinter lautet, einer breiteren Bevölkerung den Zugang zu Immobilieninvestments zu erleichtern. Im weitesten Sinne sind sie Kapitalsammelstellen.

Blick dahinter

In einem Quality-Value-Modell werden, so Riemann, Werte auf ihre Bewertung und Profitabilität überprüft. Anschließend werden in einem „Extreme Value-at-Risk“-Modell schwankungsanfällige Werte abgestuft. Übrig bleiben im Selekti-



Foto: Veritas Investment

onsprozess 400 Aktien und REITs, aus denen wiederum die 30 besten Werte ausgewählt werden. Eine Länderdeckung von 30 % soll dabei Klumpenrisiken mindern.

Quartalsweise findet eine Reallocation statt. Erst im Oktober wurden neun von 30 Werten ausgetauscht. Den größten Länderanteil macht nun mit 27 % Australien aus, gesamt führen jedoch europäische Werte mit 47 %. Der Anteil deutscher Werte ist dabei sogar angewachsen. So wurde beispielsweise die deutsche Vonovia, die unlängst die österreichische conwert übernommen hatte, neu in die Asset Allocation aufgenommen. US-Werte sind aktuell nicht vertreten. *Tibor Pásztor*