

**(Institutional Money, 13.01.2014)**

## **Erfolgreich geseedet: Convertinvest sammelt 30 Millionen für globalen Immobilien-Wandelanleihen-Fonds ein**



Hervorragend ins Neue Jahr gestartet ist der nunmehr gut zwölf Jahre alte Wandelanleihenspezialist Convertinvest Financial Services GmbH mit einer neuen Fonds-Idee, die sich ausschließlich auf Real Estate Convertibles gründet. Geschäftsführer Dr. Gerhard Kratochwil (Bild): „Nach eineinhalbjähriger Entwicklungsarbeit haben wir unseren Fonds, den CONVERTINVEST Global Convertible Properties, noch vor dem Jahresultimo aufgelegt. Dieser richtet sich gemäß seinem Risiko- / Ertragsprofil an institutionelle Investoren, die ihre Immobilientangente weiter ausdifferenzieren möchten respektive an Wandelanleihen-Investoren, die hier einen speziellen Akzent setzen wollen. Die Zusammenarbeit mit FERI EuroRating sorgt zudem für ein weltweit diversifiziertes Portfolio von qualitativ hochwertigen Immobilien-Wandlern.“

### **Konservatives Profil, aber kein Absolute Return**

Wer bereits Immobilien-Direktinvestments besitzt, in Immobilienkrediten und Spezialfonds investiert ist und vielleicht dazu auch noch in die mit einer Volatilität von an die 15 Prozent wesentlich volatileren Immobilienaktien (REITs) investiert ist, für den bedeutet ein Investment speziell in Immobilien-Wandelanleihen eine Abrundung seines Engagements. Mit einer Volatilität, die mit an die sieben Prozent p.a. nur halb so hoch wie bei Immo-Aktien ausfällt, und einer konservativ geschätzten Ertragsersparung auf mittlere Sicht von fünf bis sieben Prozent pro Jahr macht ein Investment in den CONVERTINVEST Global Convertible Properties sowohl in der Immobilien- als auch in der Rententangente Sinn.

### **Junge, aufstrebende Sub-Assetklasse**

Historisch betrachtet, lag die durchschnittliche Jahresrendite bei US Real Estate Convertibles seit der Jahrtausendwende bei zirka neun Prozent pro Jahr. Der Barclays Global Real Estate Convertibles Index, der er seit 2009 das Immo-Wandler-Universum abbildet und dabei auch schlechtere Bonitäten, hoch geleveragte Emittenten und aktienähnliche Preferred Securities

(tief nachrangige Immo-Wandler) abbildet, weist noch deutlich höhere annualisierte Renditen auf.

Mit dieser Ergänzung ihrer Produktpalette bleibt Convertinvest aber ihren Prinzipien treu, einen konservativen Ansatz durch Selektion der fundamental besten Unternehmen unter den Wandelanleihenemittenten zu verfolgen, die unter den Aspekten von Qualität, Liquidität und relativer Bewertungsattraktivität der Philosophie institutioneller Investoren entsprechen. Der guten Ordnung halber sei festgehalten, dass es sich beim CONVERTINVEST Global Convertible Properties um keinen Absolute Return Fonds handelt.

### **Dreistufiger Investmentprozess**



Convertinvest-Portfoliomanager Mag. Paul Hoffmann (Bild links) führt in Bezug auf den dreistufigen Investmentprozess näher aus: „ In einem ersten Schritt konnten wir 102 Immobilien- Wandelanleihe-Emissionen von 80 Emittenten mit einer Aktienmarktkapitalisierung von 350 Milliarden US-Dollar lokalisieren. Daran anschließend kommt dann unser Qualitätsfilter zum Einsatz, der das Universum der Immo-Wandler-Emittenten nach Qualitätskriterien wie Liquidität, Bilanzkennzahlen wie den Verschuldungsgrad und Dividendenrendite screent. Zu hoch geleveragte Unternehmen oder solche mit hohem Anteil kurzfristiger Verschuldung, die erhöhten Refinanzierungsrisiken ausgesetzt sind, sowie jene, die keine Dividenden ausschütten, fallen durch den Rost. Im zweiten Schritt kommt dann FERI EuroRating ins Spiel, im dritten wählen wir dann aus der Short List von 30 bis 35 Emittenten nach einer detaillierten Analyse die Immo-Wandler aus, gewichten sie nach strategischen Risikoparametern und formen daraus ein Portfolio, wie wir dies etwa beim Flaggshipfonds, dem CONVERTINVEST European Convertible & Bond Fund sowie dem nun auch schon fast sechs Jahre alten CONVERTINVEST All-Cap Convertibles tun.“

### **FERI-Input durch „Look Through“ Methode**

Das Emittenten-Rating von FERI EuroRating basiert auf einer detaillierten Ermittlung der Standort- und Nutzungsarten-Portfolios jedes einzelnen Unternehmens. Dabei erfolgt die Bewertung der Einzelimmobilien nach den FERI-Analysekriterien, sodass sich letztlich die Unternehmensratings auf der Attraktivität der Immobilienportfolios gründen. Diese Durchsicht auf die einzelnen Immobilien, deren Nutzung und Standort bedeutet, dass Convertinvest über eine Allokation von Nutzungsarten (Office, Retail, Residential, Industrial,

Diversified, Speciality etc.) und dem Vermietungsgrad der im Portfolio enthaltenen Immo-Wandelanleihen-Emittenten verfügt und Kurs-Buchwertverhältnisse kennt.

### **80 Prozent Investment Grade mit kurzer Duration**

Die Wandelanleihenanalyse und Portfoliokomposition des Convertinvest-Teams sorgt dafür, dass das Fondsportfolio schließlich die gewünschten Eigenschaften im Hinblick auf Aktiensensitivität (Delta), Konvexität (Gamma), Zinssensitivität (Rho) und damit der Duration sowie den Bondfloor und die Rendite aufweist. Der Credit Spread von 160 Basispunkten lässt zurecht vermuten, dass der Großteil des Portfolios explizit und implizit ein Investment Grade-Rating aufweist: „Explizit weist zirka die Hälfte des Bestands ein Rating von mindestens BBB- auf. Der 40-Prozent-Anteil an nicht gerateten Emissionen ist wieder zu annähernd vier Fünftel von impliziter Investment Grade-Qualität, sodass gut 80 Prozent des Fondsportfolio der Qualität Investment Grade zuzurechnen ist“, so Kratochwil weiter. Die laufende Rendite von um die 2,5 Prozent, die nicht zu letzt dank der Absenz japanischer Immo-Wandler attraktiv ausfalle, verbunden mit einer Duration von 1,5 Jahren und einem Delta von 30 Prozent entspreche dem konservativen Ansatz, ein vielerorts befürchteter Zinsanstieg werde sich kaum nachteilig auswirken, ergänzt Hoffmann.

### **Abrundung der Immobilien-Tangente oder Renditebringer bei Fixed Income**

Mit einer regionalen (delta-adjustierten) Aufteilung von letztlich jeweils in etwa einem Drittel in den USA, Asien und Europa, einer hohen Vermietungsquote und ausgeglichen Allokation der Nutzungsarten sowie Fokussierung auf im Schnitt mit „gut“ von FERI RatingServices bewerteten Flächen ist das Portfolio des CONVERTINVEST Global Convertible Properties unter dem Aspekt des dem Investmentthema Rechnung tragenden spezifischen Risikos gut abgesichert. „Zudem ermöglicht unser Fonds institutionellen Investoren mit einem starken Fokus auf Europa, die sich aus verschiedenen Gründen gegen Direktinvestments außerhalb Europas entschieden haben respektive zu klein sind, diese sinnvoll durchführen zu können, eine globale Allokation mit einer Volatilität, wie man sie vom Rentenmarkt her kennt“, nennt Dr. Kratochwil ein weiteres Argument.

### **30 Millionen Euro Seed Money**

Das Konzept überzeugte bereits vor Start mehrere institutionelle Investoren aus dem Bereichen Versicherungen, Family Offices und Stiftungen, die in den ersten Tagen bereits 30 Millionen Euro investierten. Der CONVERTINVEST Global Convertible Properties ist unter anderem in mehreren institutionellen Tranchen (ISIN: AT0000A14J30 – vollthesaurierend, AT0000A14J14 – ausschüttend; AT0000A14J22 – thesaurierend) erhältlich, wobei die fixe

Management Fee jeweils 0,50 Prozent pro Jahr beträgt. Dazu kommt dann noch eine zehnprozentige Performance Fee mit High Watermark. Die 3 Banken-Generali Investment-GmbH ist die Kapitalanlagegesellschaft des Fonds, als Depotbank fungiert die BKS Bank AG.

Kratochwil und sein Team scheinen hier den Nerv der Zeit getroffen zu haben, komplettieren ihre Produktpalette und können in dem „Race for Yield“ ein qualitativ hochwertiges Immobilien-Wandelanleihen-Produkt anbieten, das den Renditeanforderungen Institutioneller bei vertretbarem Risiko entspricht. Mann muss kein Prophet sein, um weitere Mittelzuflüsse aus der Vorsorgebranche zu prognostizieren. (kb)

-----

*Über CONVERT INVEST:*

CONVERT INVEST Financial Services ist eine unabhängige Asset Management Gesellschaft mit Spezialisierung auf die Verwaltung institutioneller Vermögen mit Wandelanleihen. Die Umsetzung der Strategien erfolgt sowohl über Publikumsfonds wie auch über institutionelle Spezialmandate. Dabei hat sich CONVERT INVEST über die letzten Jahre einen exzellenten Ruf als Pionier im konservativen Wandelanleihen-Management erarbeiten können. Neben dem Convertible Global Property ist CONVERT INVEST Manager des Europäischen All-Cap Convertible Fund sowie des European Convertible & Bond Fund, der seit 2002 einen „Absolute Return“ Ansatz verfolgt.