



steinbeis & häcker

vermögensverwaltung

S&H Smaller Companies EMU



1 Investmentphilosophie

2 Portfoliokonstruktion

3 Immobilienaktien?

4 Performancerückblick

5 Zusammenfassung und Fondsdaten



Der S&H Smaller Companies EMU steht für drei Prinzipien:

Value

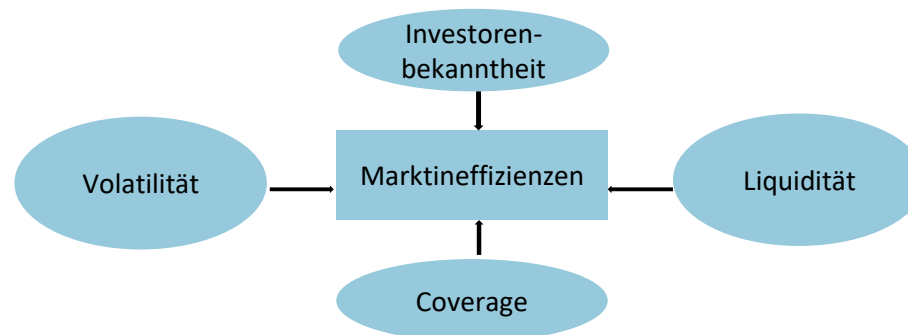
Stock Picking

Conviction



Was verbinden wir mit diesen Prinzipien?

- **Value:** Wir kaufen Unternehmen unter ihrem inneren Wert.
- **Stock Picking:** Ineffiziente Märkte bedingen, dass der Aktienkurs den inneren Wert eines Unternehmens deutlich unterschreiten kann.



- **Conviction:** Die Gewichtung der Einzeltitel ist abhängig von unserer Überzeugung, nicht von ihrem Indexgewicht.



Wie spiegelt sich der Anlagestil im Fonds wider?

Value

- Fundamentaler „Bottom-up-Ansatz“
- Langfristiger Ansatz; „Buy and Hold“

Stock Picking

- Geringe Anzahl von Investments
- Keine Länder- oder Branchenvorgaben
- Tracking Error wird akzeptiert

Conviction

- Hohe aktive Gewichtung
- Das Management ist im Fonds investiert



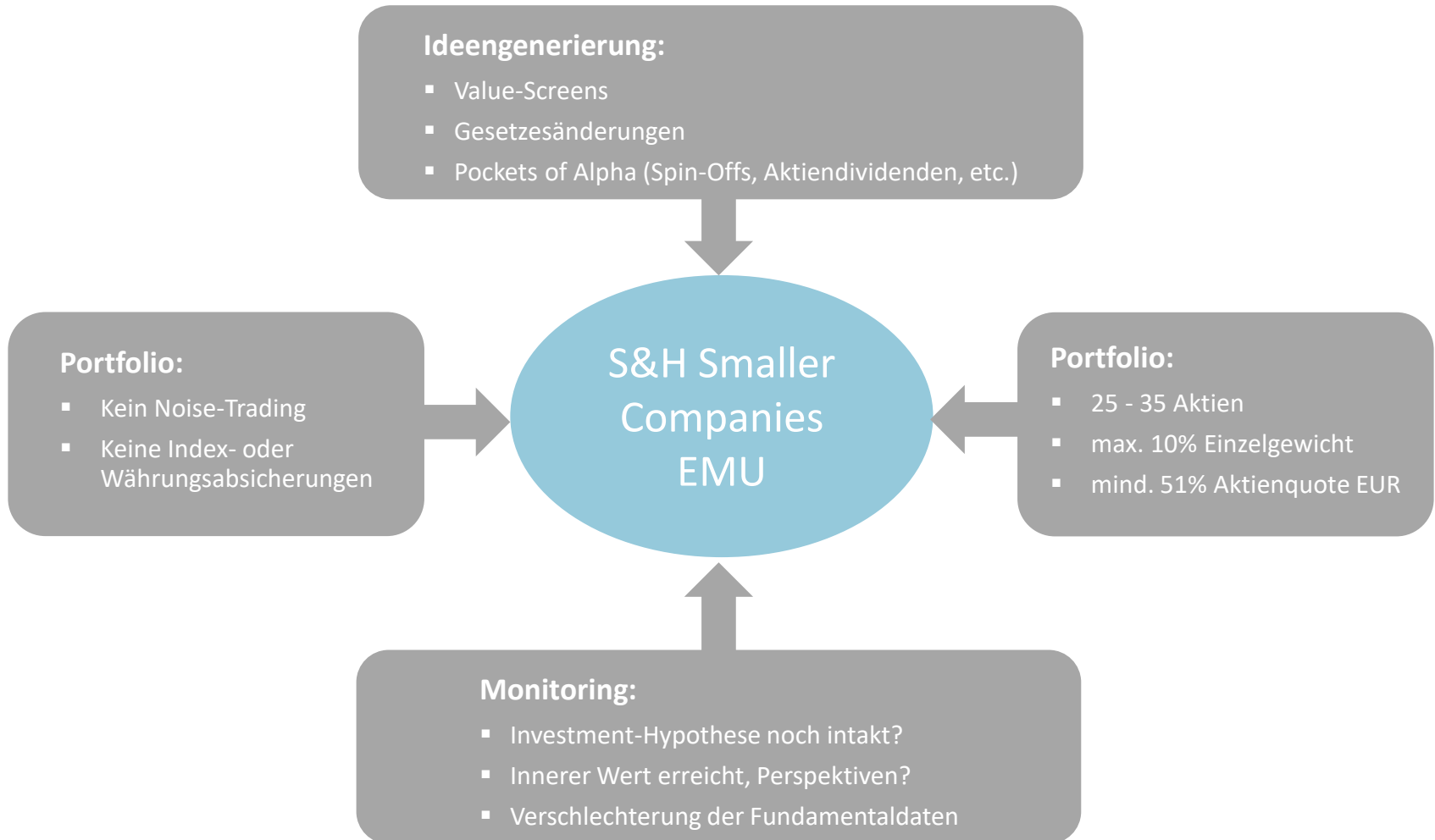
1 Investmentphilosophie

2 Portfoliokonstruktion

3 Immobilienaktien?

4 Performancerückblick

5 Zusammenfassung und Fondsdaten





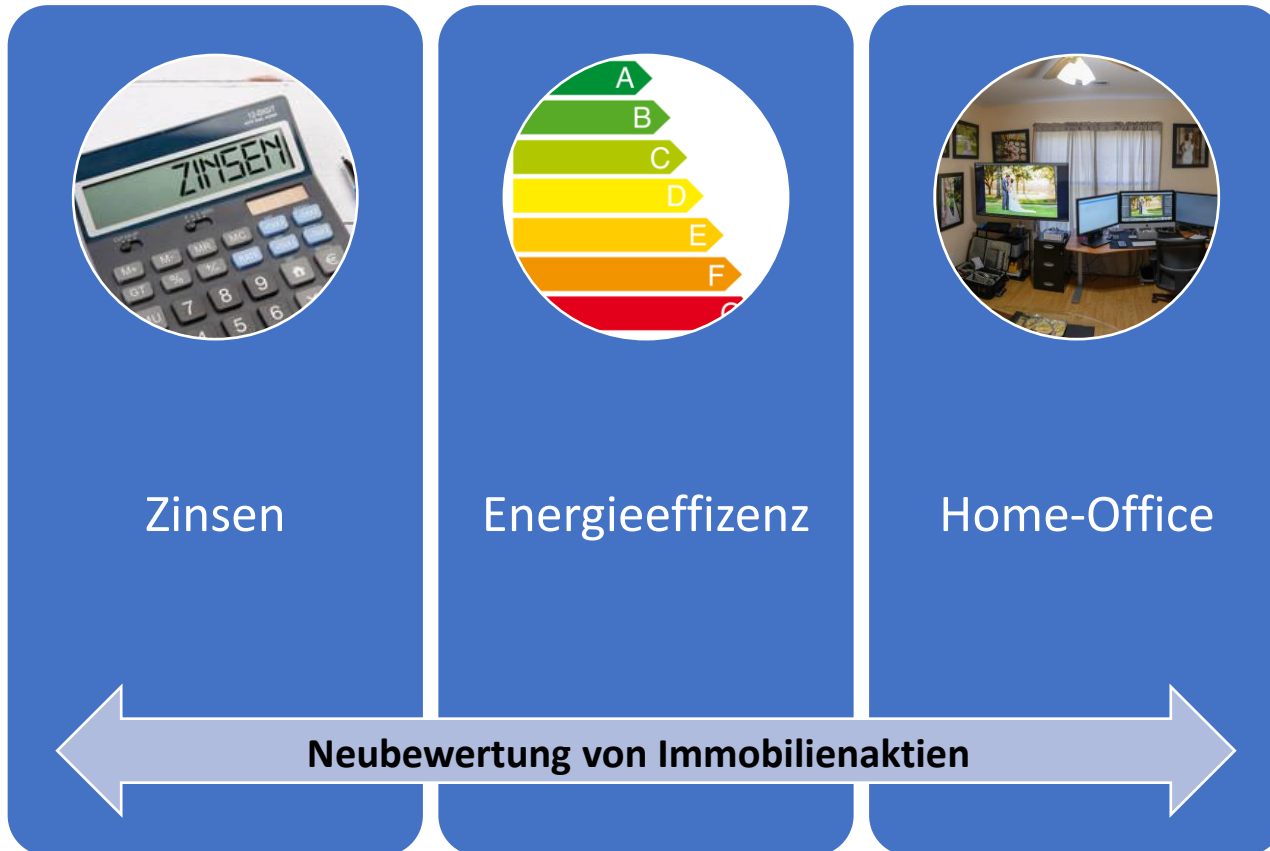
1 Investmentphilosophie

2 Portfoliokonstruktion

3 Immobilienaktien?

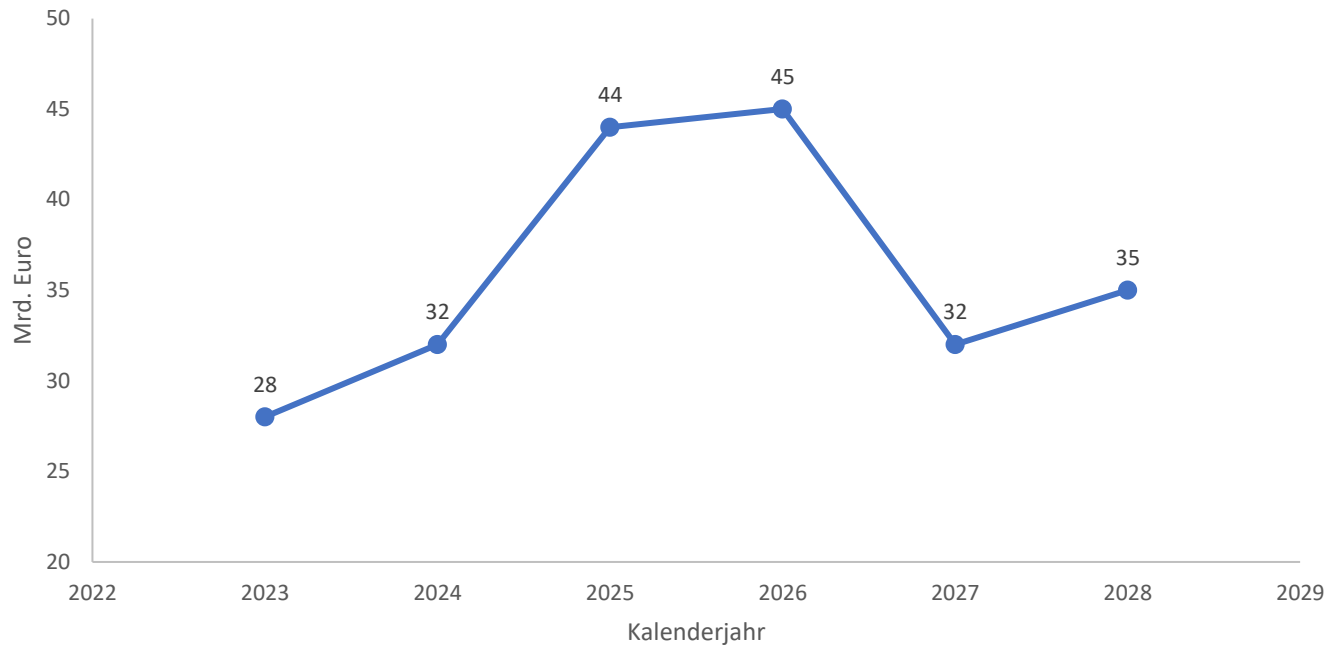
4 Performancerückblick

5 Zusammenfassung und Fondsdaten





Anleihefälligkeiten von 400 europäischen Immobilienfirmen



Quelle: Scope Corporate Ratings, Bloomberg



Zinsen

- Fälligkeitenprofil?
- Banken oder Kapitalmarkt?
- Höhe der unencumbered assets?
- Zinsdeckungsgrad?

Notverkäufe / Bewertung

- Drittverwendungsfähigkeit? Teilbarkeit?
- Liegenschaftszinssatz
- Leerstandsprognose, Instandhaltungs- u. Verwaltungskosten
- Mietentwicklung (Underrents!!)

Home Office

- Office, Retail, Residential, Logistic, Special?
- Mieterstruktur (Start-up, KMU, Großkonzern, Staat)?
- Branchen?
- Leerstand? WALT?

Gesetzesinitiativen

- Primärenergieträger?
- Energieeffizienzklassen?
- Mietpreisbremse?

Immobilienaktien: CO2KostAufG wird belasten



steinbeis & häcker
vermögensverwaltung

Energieeffizienz- klasse	Energieverbrauch <i>92 qm Wohnung</i>	CO2-Preis <i>35 € pro t</i>	Vermieter <i>Anteil in %</i>	CO2-Abgabe Vermieter <i>Anteil in €</i>
A+	2.760 kWh	27,05 €	0%	0 €
A	4.600 kWh	45,08 €	10%	4,51 €
B	6.900 kWh	67,62 €	20%	13,52 €
C	9.200 kWh	90,16 €	30%	27,05 €
D	11.960 kWh	117,21 €	40%	46,88 €
E	14.720 kWh	144,26 €	50%	72,13 €
F	18.400 kWh	180,32 €	60%	108,19 €
G	23.000 kWh	225,40 €	70%	157,78 €
H	27.600 kWh	270,48 €	80%	216,38 €
> H	>27.600 kWh	> 270,48 €	90%	> 243,43 €

Fazit: Bei 6,00 Euro Kaltmiete u. 92 qm Wohnfläche kostet die CO2-Steuer 3,7% der Nettokaltmiete p.a.

Quelle: Objego



Immobilienaktien: Wiederverkaufswert bestimmt durch „LaLaE“

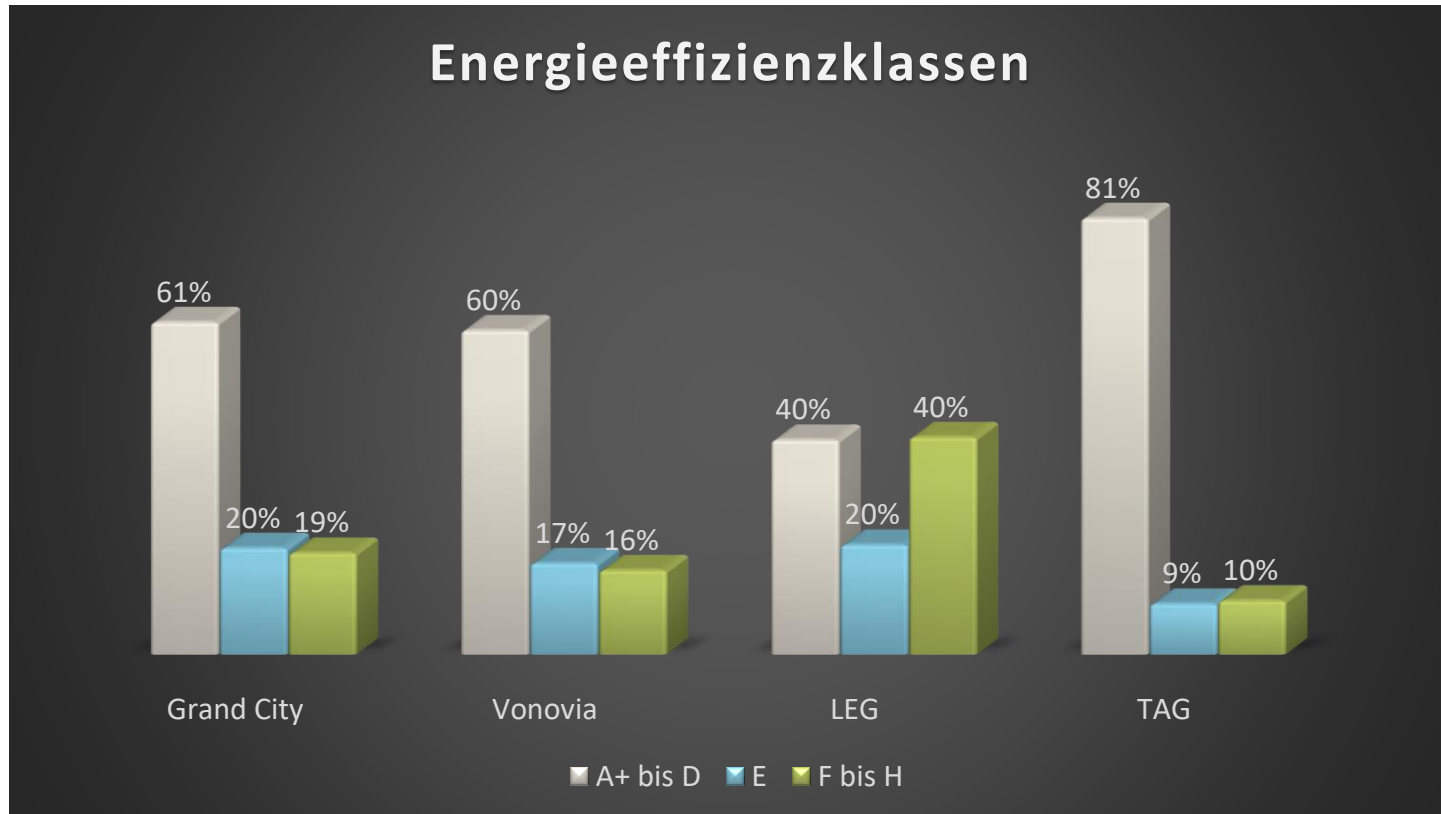
Energie-klasse	Energieverbrauch kWh/m2	Miet-wohnungen	Eigentums-wohnungen	Eigenheime	Energiekosten in Euro pro qm/Wohnfläche	Wertverlust
A+	< 30	4,0%	8,6%	8,6%	< 2	0%
A	30 < 50	5,3%	8,4%	7,2%	2	0%
B	50 < 75	14,3%	11,7%	8,8%	3	-5%
C	75 < 100	21,0%	16,7%	10,0%	4	-19%
D	100 < 130	24,4%	22,8%	14,0%	6	-28%
E	130 < 160	15,5%	15,1%	12,8%	7	-30%
F	160 < 200	9,7%	9,2%	13,4%	9	-33%
G	200 < 250	4,0%	4,2%	10,9%	11	-34%
H	> 250	1,9%	3,2%	14,3%	> 11	-35%

ab 2033 Mindestenergieeffizienzklasse D nach Beschluss EU-Parlament

Fazit:

1. Erheblicher Sanierungsbedarf in Deutschland (40% der Immobilien haben eine Energieeffizienzklasse E-H)
2. Energiekosten haben den Charakter einer zweiten Miete
3. Energieeffizienz bestimmt neben der Lage den Wiederverkaufswert einer Immobilie

Quellen: Effizienzhaus Online, F+B 2022, Arbeitsgemeinschaft f. zeitgemäßes Bauen, Das Investment



Quelle: Nachhaltigkeitsberichte 2021 und 2022



(Büro-)Immobilienaktien: Home-Office als Game-Changer

Parameter	"Alte" Arbeitswelt	Home-Office	Änderung
Anzahl der Bürotage	5	1	
Anzahl der Home-Office-Tage	0	4	
Anzahl Arbeitnehmer	500	500	
qm-Fläche je Arbeitnehmer	10	10	
Büronutzer pro Tag / Desksharing	500	100	-80%
theoretischer Flächenbedarf in qm	5.000	1.000	-80%
zzgl. Flächenreserve (Meetingräume)	0	2.000	
praktischer Flächenbedarf in qm	5.000	3.000	-40%
Immobilienbewertung	"Alte" Arbeitswelt	Home-Office	Änderung
Mietzins pro qm / Monat	20	20	
Jahresnettokaltmiete	1.200.000	720.000	-40%
Mietrendite 5%	20	20	
Verkehrswert	24.000.000	14.400.000	-40%

Fazit: Teilbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit der Büroimmobilie wichtig

Quelle: eigene Berechnungen



Immobilienaktien: Unser Fazit



Lösung: Stock-Picking „A bisserl was geht immer“



1 Investmentphilosophie

2 Portfoliokonstruktion

3 Immobilienaktien?

4 Performancerückblick

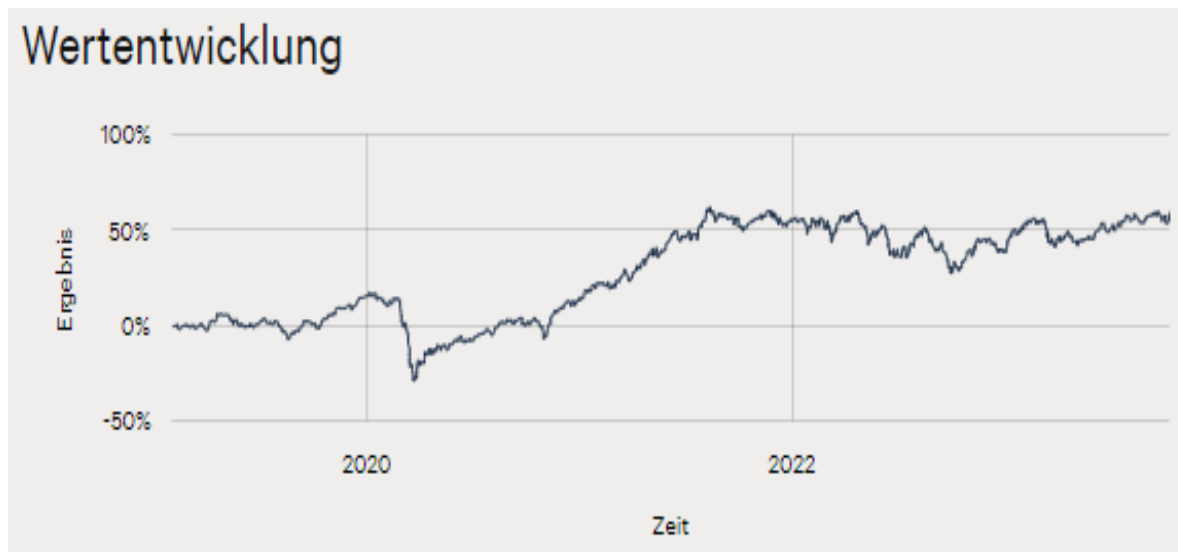
5 Zusammenfassung und Fondsdaten



Performanceübersicht

Fonds / Index	2019 (19.1.)	2020	2021	2022	2023 (12.10.)	seit Auflage	seit Auflage p.a.
S&H Smaller Companies (I-Tranche)	17,5%	-0,8%	34,9%	-9,9%	14,5%	62,3%	10,8%
DAX	18,2%	3,6%	15,8%	-12,4%	10,8%	37,7%	7,0%
MDAX (net return)	21,6%	8,5%	13,8%	-28,8%	0,2%	7,1%	1,5%
SDAX (net return)	20,4%	17,7%	10,8%	-27,7%	6,6%	21,0%	4,1%

Wertentwicklung



Quellen: Bloomberg, Ampega



1 Investmentphilosophie

2 Portfoliokonstruktion

3 Immobilienaktien?

4 Performancerückblick

5 Zusammenfassung und Fondsdaten



Zusammenfassung – Warum europäische Small Caps?

- Nebenwerte können dazu beitragen, ein Portfolio schwankungsärmer zu gestalten.
- Nebenwerte erreichen infolge einer starken Konzentration auf wenige Kerngeschäftsfelder oftmals eine marktführende Stellung („Hidden Champions“).
- Nebenwerte sind häufig inhabergeführt. Die Interessen von Eigentümer und Aktionären sind gleichgerichtet.
- Nebenwerte stellen potentielle Übernahmeziele größerer Konzerne dar, was zu erheblichen Preisaufschlägen führen kann.
- Ein klarer Fokus, flache Hierarchien und hohe Innovationsraten führen dazu, dass Nebenwerte überdurchschnittliche Wachstumsperspektiven besitzen.
- Nebenwerte werden oft von nur wenigen Aktienanalysten beobachtet. Die hieraus resultierende geringe Investorenbekanntheit sowie Informationsverarbeitungseffizienzen können zu verkannten Aufwertungspotentialen führen.



Zusammenfassung – Warum europäische Small Caps mit uns?

- Fundamentaler, bewertungsgetriebener Ansatz. ✓
- Mehrfacher ausgezeichneter Fondsmanager und Analyst. ✓
- Hohe Konfidenz in der Einzeltitelgewichtung (High-Conviction-Portfolio). ✓
- Geringer Portfolioumschlag aufgrund des Beteiligungscharakters als Investor. ✓
- Keine Benchmark-Orientierung. ✓
- Portfoliomanager mit finanziellen Eigenmitteln engagiert. ✓



Fondsname	S&H Smaller Companies EMU
KVG	Ampega Investment GmbH
Verwahrstelle	Donner & Reuschel Aktiengesellschaft
Fondsprofil	Aktienfonds (Aktienquote mind. 51%)
Domizil/Währung	Deutschland/Euro
Auflagedatum	18.01.2019
Verwaltungsvergütung	1,5% (R), 0,9% (I)
Performancefee	10% High Watermark (R)
Ertragsverwendung	Ausschüttend (R), (I)
Mindestanlagesumme (I)	EUR 250.000 (I)
WKN	A2N65T (R), A2N65U (I)
ISIN	DE000A2N65T2 (R), DE000A2N65U0 (I)
Fondsvolumen (alle Anteilsklassen)	EUR 38,3 Mio. (Stand 12.10.2023)

Das Team



steinbeis & häcker
vermögensverwaltung



Nils Bartram, CEFA
Portfoliomanager



Markus Steinbeis, CFA
Portfoliomanager



Gerd Häcker
Portfoliomanager

1998-2003 Hauck & Aufhäuser
Privatbankiers
Investmentanalyst

2003-2018 Hauck & Aufhäuser
Privatbankier,
Fondsmanagement,
zuletzt Leitung
Aktienbereich

seit 2019 steinbeis & häcker
vermögensverwaltung

1997-1999 Dresdner Bank,
Frankfurt
Private Banking

1999-2012 Pioneer Investments,
München
Fondsmanagement,
Leitung Aktienbereich

2012-2016 Huber, Reuss &
Kollegen, München,
Leitung Portfolio-
management

seit 2017 steinbeis & häcker
vermögensverwaltung

1990-2002 Sparkasse Dachau,
Vermögensberatung

2002-2007 Stadtparkasse
München, stellv. Leiter
Treasury-Eigenhandel
und Asset-Allocation

2008-2016 Huber, Reuss &
Kollegen, München,
Leitung Fonds-
management

seit 2017 steinbeis & häcker
vermögensverwaltung



Der gesamte Inhalt dieses vertraulichen Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Diese Unterlagen dienen ausschließlich Ihrer Information und sollen Sie bei Ihrer Entscheidungsfindung unterstützen. Weder dieses Dokument noch irgendeine in Verbindung hiermit gemachte Aussage stellt ein Angebot, eine Aufforderung oder eine Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Wertpapieren dar. Der Wert jedes Investments kann sinken oder steigen und Sie erhalten möglicherweise nicht den investierten Geldbetrag zurück. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der steinbeis & häcker vermögensverwaltung GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die in diesem Dokument enthaltenen Daten von Dritten stammen, übernehmen wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit dieser Daten keine Gewähr und keine Garantie, auch wenn wir nur solche Daten verwenden, die wir als zuverlässig erachten.

Soweit steuerliche oder rechtliche Gesichtspunkte berührt werden, handelt es sich ausschließlich um allgemeine Meinungsäußerungen oder Anregungen, die unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Publikation wiedergeben. Diese können die individuelle Beurteilung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen.

Wir übernehmen keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Präsentation stehen.