

Gewinner und Verlierer dieser Welt. \* Auswahl aus dem FTSE Epra/Nareit Global Real Estate Index

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EURO	Dividenden Bruttorendite in %	Perform. 1 J.	Perform. 1 Mt.	ISIN	Kurs in Heimwähr.
<b>Die 10 Grössten</b>							
Sun Hung Kai Properties	HK	20'874	2.48	8.8%	-6.4%	HK0016000132	102.7
Westfield Group*	AU	20'437	7.38	26.3%	-0.8%	AU000000WDC7	12.74
Simon Property Group *	US	19'414	2.82	64.3%	-6.1%	US8288061091	85.03
Mitsubishi Estate	JP	14'215	0.86	-10.3%	-18.4%	JP3899600005	1391
Vornado Realty Trust*	US	12'583	3.35	73.2%	-6.1%	US9290421091	77.68
Unibail-Rodamco*	FR	12'333	6.07	21.5%	-5.3%	FR0000124711	126.95
Mitsui Fudosan	JP	11'271	1.59	-11.2%	-20.6%	JP3893200000	1388
Equity Residential Properties*	US	9'597	2.99	95.1%	-0.3%	US29476L1070	45.13
Public Storage*	US	9'302	3.45	43.5%	-4.4%	US74460D1090	92.69
Boston Properties*	US	8'216	2.61	63.8%	-2.8%	US1011211018	76.68

\*Reits

Quelle: Credit Suisse

## DIC ASSET

### Volldampf voraus

• Bei dem Frankfurter Immobilienunternehmen DIC (Deutsche Immobilien Chancen) geht es derzeit Schlag auf Schlag. Nach der Kapitalerhöhung im März hat die Firma nun einen neuen Investor. Ins Geschäft eingestiegen ist VGH Versicherungen, ein regionaler Versicherer aus Niedersachsen, der sowohl Sach- als auch Personenversicherungen anbietet. Laut DIC-Vorstandschef Ulrich Höller ist somit ein langfristiger orientierter Investor mit Immobilien-Nähe

im Boot, dessen Servicenetz rund 600 selbständige Versicherungskaufleute sowie Sparkassen und die LBS als wichtigste Kooperationspartner umfasst. Das gemanagte Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,2 Milliarden Euro, der Gewinn lag im vergangenen Jahr bei 16 Millionen Euro. Mit der Kapitalerhöhung von 47 Millionen Euro wolle man in andere Geschäftsbereiche, unter anderem das Fondsgeschäft, expandieren, teilt DIC mit. (sk)

## HENDERSON

### Troyes verkauft

• Henderson Global Investors hat das Designer Outlet Center McArthurGlen Troyes aus dem Portfolio seines European Outlet Mall Funds für 85,5 Millionen Euro an Resolution Property verkauft. Der im Stil eines Dorfes errichtete Komplex mit 30 000 Quadratmeter Detailhandelsfläche (118 Ladeneinheiten) liegt zirca 90 Minuten von Paris entfernt und gilt als das führende Designer Outlet in Zentral-Frankreich. Mieter sind etwa Burberry, Calvin Klein, Escada, Kenzo, Polo Ralph Lauren und Timberland. Henderson Global Investors und McArthurGlen sind Co-Investoren im European Outlet Mall Fund. McArthurGlen bleibt Co-Investor bei dem Objekt McArthurGlen Troyes und ist mit Resolution Property weiter verantwortlich für Verwaltung und Vermietung des DOC. Troyes wurde 1995 von McArthurGlen eröffnet und 2004 vom Henderson European Outlet Mall Fund gekauft. (bw)

## MITSUI FUDOSAN

### Schlechte Karten

• Die Aussichten für das japanische Immobilienunternehmen Mitui Fudosan haben sich nach Ansicht der Rating-Agentur Moody's verschlechtert. Das Kredit-Rating des zweitgrössten Immo-Riesen von A2 steht nun mit negativem Outlook da. Bei Stand&Poors erhielt das vorwiegend in Tokio agierende Unternehmen ein Kreditrating von BBB+. Im Jahresergebnis, das im März 2010 endete, präsentierte die 1941 gegründete Mitsui Fudosan ein zum Vorjahr leicht tieferes (+2,4 Prozent) Betriebsergebnis. Das Nettoeinkommen musste mit 60 Millionen Yen (umgerechnet 760 000 Franken) gar um rund ein Drittel des Vorjahreswertes einbüßen. Für das vergangene Geschäftsjahr ist eine Ausschüttung von 22 Yen vorgesehen, was beim aktuellen Kurs (per 28.5.2010) eine bescheidene Ausschüttungsrendite von 1,6 Prozent ergibt. (sk)

## KOLUMNE

### Im Fokus: Renditen

• Seit Beginn des Jahres haben in Europa börsennotierte Immobilienunternehmen mit Portfolios im Londoner West End sowie in der Schweiz mit positiven Renditen von 2 und 11 Prozent klar besser abgeschnitten als der allgemeine Immobilienmarkt in Europa. Es stellt sich nun die Frage, welche Positionierung zu den aktuellen Preisen die beste Rendite für die nächsten Jahre erwarten lässt. In Europa lag der Fokus historisch stark auf dem inneren Wert und dem sich daraus ergebenden Abschlag oder der Prämie in Relation zum Aktienpreis. Durchschnittlich werden Immobilienunternehmen noch immer zu Abschlägen zum aktuellen NAV gehandelt. Insbesondere UK Reits erscheinen nach diesem Bewertungsansatz am attraktivsten. In Nordamerika orientieren sich viele Investoren an den Cash Flow Renditen. Hier ist im aktuellen Umfeld insbesondere die Wachstumserwartung wichtig. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch der Unterschied zur Dividendenrendite. Einige Unternehmen werden ihre Dividendenzahlungen nicht aufrechterhalten können, da diese nicht mit Einkommen gedeckt sind. Es ist zu erwarten, dass die Cash Flow Komponente in den nächsten Jahren im Fokus stehen wird, da gerade dieses Attribut die Attraktivität einer Immobilieninvestition ausmacht. Für das Jahr 2010 erwarten wir zu aktuellen Einstiegspreisen eine durchschnittliche Dividendenrendite von sechs Prozent. Ein Blick auf die Anfangsrenditen der gelisteten Immobilienportfolios. Im direkten Vergleich erscheint UK mit einer durchschnittlichen aktuellen Rendite von über fünf Prozent weniger attraktiv, obwohl der Spread über den Fremdkapitalkosten auf einem historischen Höchststand ist und damit die Renditen des Eigenkapitals profitieren.



**Claudia Reich Floyd, Head Real Estate Securities, 4IP Management**