

CS REAL ESTATE INTERNATIONAL

Vor dem Publikum

• Laut Mitteilung der Credit Suisse prüft die Fondsleitung des CS Real Estate Fund International die Möglichkeit, das Anlagevehikel in einen börsenkotierten Publikumsfonds zu wandeln. Der 2005 lancierte CS REF International ist derzeit ausschliesslich qualifizierten Anlegern vorbehalten. Der CS-Fonds investiert direkt in Immobilienanlagen im Ausland. Die

Verfügbarkeit hoher Eigenmittel machte es dem Fonds 2009 möglich, in den USA und in Grossbritannien Immobilien zu interessanten Preisen zu erwerben und das Portfolio mit solidem Wertsteigerungspotenzial auszubauen. Gemäss Fondsleitung bleibt das laufende Geschäftsjahr jedoch anspruchsvoll. Der Fonds-Fokus liegt weiterhin auf der Sicherung des Cashflows. (sk)

UBS SIMA

Kapitalerhöhung

• UBS «Sima», der grösste kotierte Schweizer Immobilienfonds, plant für Ende April/Anfang Mai 2010 eine Kapitalerhöhung im Volumen von 530 Millionen Franken. Die genauen Konditionen der Transaktion werden laut Medienmitteilung Anfang April 2010 bekannt gegeben. Der Emissionserlös soll für die Finanzierung von laufenden Neubauprojekten verwendet werden, die über die nächsten zwei Jahre fertig gestellt werden. Das Gesamtvolumen des Neubauportfolios von UBS Sima beläuft sich der-

zeit auf rund 540 Millionen Franken und umfasst Projekte in den Regionen Zürich, Genfersee, Basel und Bern. Damit werde Sima auch künftig sowohl aus geographischer als auch nutzungsbezogener Sichtweise den gesamten schweizerischen Immobilienmarkt abbilden. Das Portfolio umfasst 360 Liegenschaften. Die Aktie wird jedoch laut Swiss Property Finance mit einer Prämie von 16 Prozent gehandelt. Auf der anderen Seite bietet Sima eine sehr attraktive Dividendenrendite von 3,7 Prozent. (sk)

NEULANCIERUNG

Mi-Fonds SwissImmo

• Die Migros Bank lancierte am 31. März 2010 einen neuen Immobilienfonds, den Mi-Fonds (CH) SwissImmo. Das Anlageuniversum des aktiv gemanagten Dachfonds orientiert sich laut Mediensprecher Albert Steck am Index SXI Swiss Real Estate. Dieser umfasst die zehn grössten und liquidesten Immobilienfonds sowie die fünf grössten und liquidesten Immobilienaktien, die an der Schweizer Börse SIX kotiert sind. In diesem Index sind die Immobilienfonds mit 72 Prozent gewichtet, die Immobilienaktien mit 28 Prozent. Für die Gewichtung der Immobilienfonds besteht eine Bandbreite von 40 bis 80 Prozent des Fondsvermögens, für Immobilienaktien von 15 bis 55 Prozent, bei einem vorgesehenen Liquiditätsanteil von fünf Prozent. Das Portfoliomanagement der Migros Bank analysiert die an der Schweizer Börse SIX kotierten indirekten Immobilienanlagen und berücksichtigt im Mi-Fonds nach dem Best-in-Class-Ansatz diejenigen mit dem attraktivsten Rendite-Risiko-Profil. Für diese Leistung beträgt die Verwaltungs-



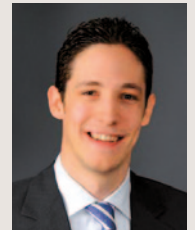
Immobilienfonds gibt es nun auch bei der Migros Bank.

kommission 0,6 Prozent. Der Schweizer Immobilienmarkt habe sich aus Sicht der Migros Bank im Vergleich zu den Aktienmärkten durch ein geringes Verlustrisiko ausgezeichnet. Die Migros Bank ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft des Migros-Genossenschafts-Bundes. (sk)

KOLUMNE

Auf Korrelationen achten

• Die Performance der Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien ist weiterhin sehr erfreulich. Die Investoren sollten jedoch nicht nur die Performance und die Fundamentaldaten als Bewertungsmaßstab für eine Anlage betrachten. Es gibt nämlich noch weitere Indikatoren, welche bei der Auswahl der richtigen Anlage analysiert werden müssen. Die Volatilität zählt dabei sicherlich zu den wichtigsten Kennzahlen. Die Volatilität misst die Abweichung der Renditen gegenüber einem Mittelwert. Je tiefer die Volatilität, desto näher liegen die Renditen beim Mittelwert. Da Investoren grundsätzlich risikoavers sind, bevorzugen sie Anlagen mit einer tieferen Volatilität bei einer vergleichbaren Rendite. Eine weitere wichtige Kennzahl ist die Korrelation. Mit Hilfe des Korrelationskoeffizienten lässt sich feststellen, ob es eine Beziehung zwischen zwei Anlagen gibt. Bei einer perfekten positiven Korrelation streben zwei Anlagen jeweils in die gleiche Richtung. Die Korrelation sagt jedoch nichts über den Umfang dieser Bewegung aus. Bei der Konstruktion eines Portfolios sollte darauf geachtet werden, dass die Anlagen so wenig wie möglich miteinander korrelieren. Der Idealfall ist eine perfekt negative Korrelation, da so das Portfoliorisiko auf Null reduziert werden kann. In der Praxis sind solche Anlagen allerdings nicht zu finden. Immobilienanlagen eignen sich aufgrund ihrer historischen tiefen Korrelation sehr gut als Beimischung in ein Portfolio. Beim Beispiel der Immobilienaktien kann man allerdings feststellen, dass die Korrelationen gegenüber Schweizer Aktien gestiegen sind und damit das Portfoliorisiko etwas erhöht haben. Es würde sich der Verkauf von Immobilienaktien mit gestiegenen Korrelationen anbieten. Reinvestitionen können in Immobilienfonds oder Fund of Funds getätigt werden.



Marco Gabriel, MV Invest AG