

Regulatorische Verschärfungen verändern den Markt für indirekte Immobilienanlagen

iii-investments stellte auf dem 2. Institutional Real Estate Symposium aktuelle Trends, Herausforderungen und Lösungen in der indirekten Immobilienanlage institutioneller Investoren vor.

Zum 2. Institutional Real Estate Symposium am 24. März 2011 in München konnte iii-investments mit circa 80 Teilnehmern erneut eine große Zahl institutioneller Anleger von Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken begrüßen. Bei der gemeinsam mit dem Bereich Corporate & Investment Banking der UniCredit durchgeführten Veranstaltung traten namhafte Referenten auf, wie Daniel F. Just, stv. Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer (BVK), Prof. Dr. Matthias Thomas, CEO INREV, Dr. Josef Brinkhaus und Dr. Sven Zeller, beide Partner bei Clifford Chance sowie Dr. Klaus



Wiener, Chefvolkswirt Generali Investments. Zusammen mit Referenten von iii-investments und der UniCredit Group gingen sie auf aktuelle Trends und Herausforderungen der indirekten Immobilienanlage ein.

Daniel F. Just machte am Beispiel der BVK, dem größten deutschen Versorgungswerk, deutlich, dass Immobilien gerade in Zeiten niedriger Zinsen zur Stabilisierung der Gesamttrendite beitragen und aufgrund ihrer niedrigen Korrelation zu anderen Asset-Klassen ein gutes Diversifikationsinstrument sind.

Prof. Dr. Thomas stellte in seinem Vortrag Ergebnisse der INREV-Studie 2011 über die Investmentabsichten institutioneller Investoren vor. Danach sind diese hinsichtlich ihrer Immobilieninvestments weiterhin nur begrenzt risikobereit und beabsichtigen überwiegend Investitionen im Core-Bereich.

Großen Raum nahmen in den Vorträgen und Diskussionsbeiträgen die regulatorischen Verschärfungen für institutionelle Investoren ein. So legte **Reinhard Mattern**, Geschäftsführer von iii-investments, in seinem Vortrag dar, dass Publikumsfonds durch die neuen Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG) in Zusammenhang mit der Anlageverordnung für Versicherungsunternehmen (AnIV) für institutionelle Investoren als Anlageklasse zukünftig ausfallen dürften. Der Spezialfonds kann dagegen nach wie vor so ausgestaltet werden, dass er der Immobilienquote im Sicherungsvermögen von Versicherungsunternehmen zugeordnet wird und die Vorgaben der AnIV erfüllt.

Dr. Josef Brinkhaus und **Dr. Sven Zeller** stellten die Auswirkungen von Solvency II und AIFM vor, die mit den Teilnehmern ausführlich diskutiert wurden.

Kornelius Purps, FI/FX Strategist der Unicredit Bank AG, ging in seinem Vortrag unter anderem auf die Zins- und Inflationsaussichten ein und unterstrich, dass in den nächsten Monaten weitere Zinserhöhungen der EZB zu erwarten sind.

Dr. Klaus Wiener befasste sich in seinem Vortrag mit den Auswirkungen der gestiegenen Staatsverschuldung auf die Konjunktur und die Währungen der betroffenen Länder.

Holger Wachter, Senior Portfolio Manager bei iii-investments, erläuterte anhand einer



Reges Interesse am Institutional Real Estate Symposium 2011

- Acht Vorträge zu aktuellen Themen institutioneller Immobilienanlagen
- Angeregte Diskussion zwischen Referenten und Teilnehmern

Beispielrechnung, wie durch eine optimierte Finanzierungsstruktur (Kombination von kurz- und langfristigen Zinsen und/oder Shareholder Loans) die Ausschüttung und Rendite eines

Immobilienfonds gesteigert werden kann. Somit fällt der Wahl der Finanzierungsstrategie eine entscheidende Bedeutung für die Gesamtperformance zu.



Mit einigen Ausnahmen sind aus Sicht von **Stefan Janotta**, Head of Research bei iii-investments, eine Reihe von europäischen Immobilienmärkten für Investments derzeit noch als attraktiv einzuschätzen. Empfehlenswert sind danach vor allem die deutschen und skandinavischen Märkte, sowie französische Zweitmärkte und Brüssel. Nicht attraktiv sind südeuropäische Märkte, wie Rom, Mailand oder Madrid. Das Zeitfenster für Investitionen schließt sich aber ab 2012/13, so dass die Empfehlung gegeben wurde, Investitionspläne nicht zu weit in das Jahr 2012 zu verschieben.

Inside iii-investments

Transaktionen 2011

Ankäufe für ausgewählte Spezialfonds bzw. unsere Luxemburger SICAV:

Paris

- Büro- und Geschäftshaus mit 2.100 m² im CBD (2. Arrondissement)
- Multi tenant Objekt, durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit 3 Jahre

Brüssel

- Büroimmobilie mit 9.910 m² im Quartier Leopold
- 12-Jahresmietvertrag mit einem bonitätsstarken Unternehmen

London

- Büroimmobilie mit 9.980 m² in der City of London
- Multi tenant Objekt, durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit 6 Jahre

Brüssel

- Büroimmobilie mit ca. 22.500 m² im Zentrum von Brüssel
- Multi tenant Objekt, durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit 8 Jahre

London M25 West

- Büroimmobilie mit 6.430m² nahe Heathrow
- Bonitätsstarker Mieter, Mietvertragslaufzeit 10 Jahre

Aktuelle Performanceergebnisse

iii European Property SICAV FIS

- Volumen: ca. 500 Mio. EUR
- Voll plaziert und investiert (Auflage 2008)
- Ausschüttungsrendite (GJ 2010): 7,3 Prozent
- Total Performance (GJ 2010): 9 Prozent

Neue Mandate 2011

- Asset-Management-Mandat von einem deutschen Versorgungswerk und einem asiatischen institutionellen Investor für einen deutschen Spezialfonds über 200 Mio. EUR
- 1. Closing für iii-European Alpha Strategy Fund
- Service-KAG Mandate mit einem Gesamtvolumen von 200 Mio. EUR

Investmentangebot

iii-European Alpha Strategy Fund

- Zielvolumen: 300 Mio. EUR (150 Mio. EUR)
- Eigenkapital-Zusagen: 60 Mio. EUR
- Anlagefokus: Westeuropa, Investment-Timing gemäß laufender Rendite-Risiko-Analyse
- Sektor: Büro/ Einzelhandel
- Durchschnittliche Ausschüttungsrendite (10 Jahre): 6,0 Prozent
- Ziel-IRR (10 Jahre): 7,5 Prozent

Ansprechpartner:

Markus Bergner, Key Account Manager
markus.bergner@iii-investments.de
Telefon 089/12 173-125

Frühjahr 2011



Researchbericht

„Immobilienmärkte Europa – Frühjahr 2011“ veröffentlicht

Auch als Download unter:
www.iii-investments.de

iii-investments als Service-KAG

Für die Verwaltung weitgehend selbst gemanagter Immobilienportfolien können Anleger aus einem Baukastensystem an Dienstleistungen frei wählen. Aufbauend auf der Fondsadministration, können weitere Module, wie beispielsweise Reporting und Marktresearch, individuell hinzugefügt werden.

Ansprechpartnerin:

Bianca Dengler
bianca.dengler@iii-investments.de
Telefon 089/12 173-318