

09.03.2011 – 18:53 Uhr

Cohen & Steers fordert Verzicht auf Bezugsrecht in Grossbritannien und Kontinentaleuropa

York (ots/PRNewswire) -

Ein neues Cohen & Steers Whitepaper legt für die Aktionäre in Grossbritannien und Kontinentaleuropa dar, dass sie für die Aufhebung der Bezugsrechte stimmen sollen, um einen breiteren Zugang zu Eigenkapital für Immobiliengesellschaften zu fördern.

Deshalb muss Europa den Zugang zu den Eigenkapitalmärkten öffnen: Zusammenfassung

Mitten in der Finanzkrise legten Cohen & Steers zuerst dar, dass das Bezugsrecht in Grossbritannien und Kontinentaleuropa nachteilig für die Aktionäre der börsennotierten Immobiliengesellschaften war (Financial Times, 10. August 2009). Als einer der weltweit grössten Investoren in Immobilien-Wertpapiere, behält die Firma weiterhin diese Position, zwei Jahre nach Markterholung.

Laut Joseph Harvey, Präsident und CIO bei Cohen & Steers, beschränken Bezugsrechte der Fähigkeit eines Unternehmens, schnell zu handeln im Hinblick auf die Investitionsmöglichkeiten und Beteiligungsrechte, wenn die Aktienkurse attraktiv sind - zwei Wege für einen Wertezuwachs für das Management. Diese Einschränkungen können langfristig zu schlechten Entscheidungen im Hinblick auf die Kapitalallokation führen und letztlich die Aktionärsrendite beeinträchtigen. Im Gegensatz dazu können US-Unternehmen das Eigenkapital im Rahmen eines genehmigten Aktienkapitals ohne Bezugsrecht erhöhen, damit kann das Management Akquisitionen verfolgen, das finanzielle Risiko verringern und Aktien ausgeben, wenn die Bewertungen opportuner sind.

Im neuen Whitepaper vom März 2011, Warum Europa den Zugang zu den Eigenkapitalmärkten öffnen muss, hebt Herr Harvey die Vorteile hervor, welche realisiert werden können durch weniger restriktive Vorgaben hinsichtlich der Bezugsrechte. Zum einen könnte die Möglichkeit, Eigenkapital frei von Bezugsrechten auszugeben, zu höheren Aktienbewertungen für börsennotierte Immobilien-Gesellschaften in Grossbritannien und Kontinentaleuropa führen. Liberalere Grundsätze könnten auch eine grössere und gesündere Geschäftswelt dieser Unternehmen schaffen, während das Wachstum durch die Verbriefung von privaten Immobilien weiter gefördert wird. Laut Herrn Harvey könnte der freie Zugang zu den Aktienmärkten tatsächlich die Kosten des Eigenkapitals senken, das Preisschild, das lange durch die Anwendung von Bezugsrechten verborgen wurde.

Nach der Darstellung der neuen Ausgabepraktiken der verschiedenen regionalen Märkte, legt Herr Harvey dar, dass Aktionäre eher für Aktienemissionen ohne Bezugsrecht stimmen. Diese Position wird unterstützt von Cohen & Steers Untersuchung langfristiger Renditen, die auf die deutliche Outperformance von US-Wertpapieren gegenüber europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften und privaten Markt Immobilien-Indizes hinweisen. Zusammengefasst bedeutet dies:

- In den vergangenen 20 Jahren erreichten direkte Eigentumsindices in Grossbritannien und den USA einen ähnlichen Total Return. Jetzt bereits gelistete U.S. REITS schnitten dennoch wesentlich besser ab als der vergleichsweise direkte Eigentumsindex, während in Grossbritannien börsennotierte Immobiliengesellschaften schlechter abschnitten.
- Im Laufe der letzten Baisse und Erholungsphase schnitten U.S. REITS wesentlich besser ab als in Grossbritannien börsennotierte Immobiliengesellschaften.
- In Grossbritannien börsennotierte Immobiliengesellschaften mit Bezugsrechten werden konstant u einem geringeren Wert gehandelt als US-Unternehmen mit einem liberaleren Zugang zum Eigenkapitalmarkt.

Die Agenda des Cohen & Steers Whitepaper wurde deutlich gemacht in einem Aktionsplan zur besseren Sensibilisierung für dieses Thema. Hierzu gehören Auszugsweise:

- Aktionäre und Branchenanalysten sollten nahestehende Stimmrechtsvertretungen und Interessengruppen der Aktionäre

dahingehend beeinflussen, dass diese ihre Abstimmungsrichtlinien hinsichtlich der Bezugsrechte ändern.

- Bei der Erkenntnis, dass auf das Bezugsrecht durch eine Abstimmung der Anteilseigner werden kann, sollten die Aktionäre:
 1. anfangen, zugunsten der Verzichtsvorschläge zu stimmen, die sinnvolle Aktienemissionen frei von Bezugsrechten möglich machen
 2. anfangen, das Management danach zu fragen, Emissionen vorzuschlagen ohne Bezugsrechte auf ihren jährlichen Vollversammlungen, und
 3. für die jährlichen Vollversammlungen Lösungen, entweder als grosse Einzelaktionäre oder Gruppen, vorschlagen, welche die Emission ohne Bezugsrechte möglich machen.
- Die Unternehmen sollten ihre Aktionäre, Interessenvertreter und Stimmrechtsvertretungen dazu erziehen, dass es sich beim Immobiliengeschäft um einen speziellen Fall handelt, und dass die Emission von Eigenkapital ohne Bezugsrechte dem Wert für die Aktionäre nur dienlich sein kann.
- Die Unternehmen sollten sich organisatorisch darauf vorbereiten, um diese Modifikationen umzusetzen.
- Die Aufsichtsbehörden sollten eine Liberalisierung der Prospekt-Registrierung erwägen, die eher dem US-Eigenregistrierungssystem entspricht, was wiederum die Ausgabe von Aktien in Echtzeit ermöglicht.

Für jede dieser Interessengruppen ist es wichtig zu verstehen, dass die Komplexität und Effizienz der heutigen öffentlichen Märkte mehr tun, um Aktionäre zu schützen, als die veraltete Praxis der Bezugsrechte. In Bezug auf Immobilien, können die öffentlichen Märkte eine Lösung für eine Ent-Hebelwirkung der privaten Immobilienwirtschaft bieten, wie dies derzeit in den USA in entscheidender Weise geschieht. Damit dies aber in Europa geschieht, müssen Immobilienunternehmen einen besseren Zugang zu den öffentlichen Märkten, zu einem günstigeren Preis und ohne Bezugsrecht erhalten.

Das Whitepaper, Warum Europa den Zugang zu den Eigenkapitalmärkten öffnen muss, ist verfügbar unter <http://www.cohenandsteers.com>. Herrn Harvey's Ansichten über Bezugsrechte werden ebenfalls in einem Artikel in der Financial Times vom 07. März 2011 diskutiert.

Risiken einer Investition in Immobilien-Wertpapiere: Die Investitionen in Immobilien-Wertpapiere entsprechen denen einer direkten Geldanlage in Immobilien, einschliesslich fallender Immobilienpreise wegen erhöhter Leerstände, sinkende Einnahmen aus wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, politischen und technischen Gründen, mangelnde Liquidität, geringe Diversifizierung und Sensibilität für bestimmte ökonomische Faktoren wie Änderungen der Zinssätze und Markt-Rezessionen. Es wird weder eine Zusicherung noch eine Garantie hinsichtlich der Wirksamkeit einer bestimmten Strategie oder Fonds oder hinsichtlich der tatsächlichen Renditen, die erzielt werden können, gegeben.

Diese Pressemitteilung muss durch die jüngsten vierteljährlichen anwendbaren Cohen & Steers Investmentfonds Datenblätter begleitet werden, wenn sie im Zusammenhang mit dem Verkauf von Investmentfondsanteilen verwendet wurde.

Über Cohen & Steers

Cohen & Steers ist Manager von Portfolios für amerikanische und internationale Immobilien-Wertpapiere, Large-Cap-Value-Aktien, börsennotierte Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und Vorzugsaktien. Das Unternehmen verwaltet auch alternative Anlagestrategien wie gesicherte Immobilien-Wertpapierportfolios und private Immobilien-Multimanager-Strategien für qualifizierte Investoren. Mit Hauptsitz New York City, sowie Niederlassungen in London, Brüssel, Hong Kong und Seattle, dient Cohen & Steers privaten und institutionellen Anleger durch eine breite Palette von Anlageprodukten.

Kontakt:

Anthony Ialeggio, Senior Vizepräsident, Director of GlobalMarketing,
Cohen & Steers, Inc., +1-212-796-9345

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100010586/100620595> abgerufen werden.