

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München.

(Datum der Veröffentlichung: 20. Mai 2019)

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Unternehmensstruktur

Die Real I.S. AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Mai 2014 erteilt.

Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. AG der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB) für Sachwerte.

Die Real I.S. AG ist 100 %ige Tochter der BayernLB und bildet mit der ebenfalls lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft Real I.S. Investment GmbH (zusammen Real I.S. Teilkonzern), eine 100%ige Tochter der Real I.S. AG, sowie den weiteren Töchtern Real I.S. France SAS, Real I.S. Australia PTY. Ltd. und Real I.S. Management SA die Real I.S. Gruppe mit aufgelegten Fondsprodukten in 3 Kontinenten. Die Real I.S. hat in 2017 zusätzliche Standorte in den Niederlanden und Spanien eingerichtet. Real I.S. Standorte im Inland sind in München, Berlin, Hamburg, Dresden, Leipzig und Jena. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten. Das Unternehmen hat rd. Mrd. EUR 8,7 Assets under Management.

1.2. Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. Gruppe ist seit mehr als 25 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Assetmanagern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIFs und geschlossenen Publikums-AIFs umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club Deals und Joint Ventures.

Daneben bietet die Real I.S. AG seit mehreren Jahren ihre Expertise als Auslagerungsdienstleister der Real I.S. Investment GmbH an. Die Dienstleistung bezieht sich auch auf die Verwaltung von offenen Spezialinvestmentvermögen, die ebenfalls durch das KAGB reguliert sind.

Der Real I.S. AG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset Management für alle initiierten Fondsprodukte der Real I.S. Gruppe.

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,3 Mio. m² vermietbare Fläche (VJ: 2,2 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte in 2018 bei rd. 96,8 % (VJ: 97,5%) gehalten werden.

Die Real I.S. AG setzt im Asset Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset Managements sowie über eine eigene Hausverwaltung mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset Manager in den Standorten Spanien und Niederlanden bzw. der Tochtergesellschaften in Frankreich und Australien sowie durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Property Managern, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, statt.

1.3. Leitung und Kontrolle

Die Real I.S. AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitgliedes fest.

Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2018 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Brigitte Walter.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in 2018 gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen gleichgeblieben. Die Weltwirtschaft wird in 2018, Prognosen von Consensus Economics zufolge, ein reales BIP-Wachstum von 3,2% aufweisen und damit die gleiche Dynamik wie in 2017 zeigen.

Das Wachstum der US-amerikanischen Volkswirtschaft wird in 2018 mit 2,9% wahrscheinlich erheblich stärker ausfallen als im Vorjahr (2,2%).

Der wirtschaftliche Aufschwung in der Eurozone war in 2018 schwächer. Das Wachstum der Eurozone betrug nach Erwartungen von Consensus Economics in 2018 1,9%, was unter dem Niveau des Vorjahres lag (2,5%). Deutschland zeigte 2018 mit lediglich 1,6% ein schwächeres Wachstum als 2017 (2,2%). Besonders die schwache Entwicklung des Automobilsektors hat hierbei eine entscheidende Rolle gespielt. Auch in Frankreich konnte die Volkswirtschaft mit 1,6% in 2018 weniger stark wachsen als im Vorjahr (2,3%). Ein Wachstum von 2,7% in 2018 in den Niederlanden war ebenfalls schwächer im Vergleich zu 2017 (2,9%). Ein ähnliches Bild zeichnet sich beim Betrachten der spanischen Volkswirtschaft ab. So sank das Wachstum von 3,0% (2017) auf 2,6% (2018).

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte im Euroraum zeigten in 2018 eine Fortsetzung der positiven Trends des Vorjahres und verzeichneten größtenteils steigende Mieten. Lediglich der Markt für Handelsimmobilien zeigte eine Seitwärtsentwicklung. Allgemein blieb das fundamentale Marktumfeld für die Fondsprodukte der Real I.S. AG somit positiv.

Investmentmärkte

Die Renditekompression für Gewerbeimmobilien hat sich in nahezu allen Standorten in 2018 weiter fortgesetzt. In den deutschen A-Standorten ist die Spitzenrendite für Büroobjekte zum dritten Quartal 2018 im Durchschnitt um ca. 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken (Quelle: PMA). Die niedrigste Rendite war dabei in Berlin zu beobachten (2,8%, Quelle: PMA), während die stärkste Renditekompression im Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt stattfand (um 20 Basispunkte auf 3,3%, Quelle PMA). Renditerückgänge konnten zum dritten Quartal 2018 auch in Amsterdam, Paris, Madrid und Lyon beobachtet werden. Durchschnittlich fielen diese Rückgänge jedoch geringer aus als die

Veränderung von 2016 auf 2017. Logistikimmobilien rentierten sich 2018 ebenfalls deutlich niedriger als im Vorjahr. In Europa wurden Handelsimmobilien mit größtenteils gleichen Netto-Anfangs-Renditen gehandelt wie im Vorjahr.

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Die Real I.S. kann rückblickend auf das Geschäftsjahr 2018 von einer überaus erfreulichen Entwicklung mit einem erneut angestiegenen Transaktionsvolumen von Mio. EUR 1.475 (Vj.: Mio. EUR 1.303) sprechen. Die in 2018 anhaltend robuste Konjunktur der Immobilienmärkte wirkte dabei positiv auf die Geschäftsentwicklung ein und trug zur vollständigen, teils sogar übererfüllten Planerreichung in 2018 bei. Wesentliche Säule war dabei einmal mehr das Geschäft mit institutionellen Kunden der Real I.S. Gruppe mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR Mio. 675 (Vj.: EUR Mio. 745).

Die Platzierungen fanden im Wesentlichen in den Sondervermögen Real I.S. SMART (Mio. EUR 250), Real I.S. BGV VII Europa (Mio. EUR 187) sowie dem in 2018 neu aufgelegtem Sondervermögen Real I.S. BGV VIII Europa (Mio. EUR 141) und dem Real I.S. Themenfonds Deutschland II (Mio. EUR 99) statt.

Das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 der Real I.S. Gruppe setzt sich aus erhaltenen Zuschlägen für 19 Immobilien (Vj.: 17) mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 1.045 (Vj.: Mio. EUR 951) und 8 verkauften Immobilien (Vj.: 7) mit einem Volumen von Mio. EUR 430 (Vj.: Mio. EUR 352) zusammen.

Per 31. Dezember 2018 werden 131 (VJ: 126) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 7,0 (VJ: Mrd. EUR 6,4) und einem Verkehrswert von rd. Mrd. EUR 7,4 (VJ: Mrd. EUR 6,8) weltweit gemanagt.

Fondsvolumen anderer Assets per 31. Dezember 2018: Geschlossene Flugzeugfonds Mio. EUR 5,4 Restvolumina nach Verkauf (Vj.: Mio. EUR 55,5), geschlossene Lebensversicherungsfonds Mio. EUR 203,3 (Vj.: Mio. EUR 263,0), geschlossene Private Equity Fonds Mio. EUR 18,0 (Vj.: Mio. EUR 18,0), geschlossene Portfoliofonds Mio. EUR 43,1 (Vj.: Mio. EUR 43,1) und Sonstige Fonds Mio. EUR 107,5 (Vj.: Mio. EUR 108,1). Neben dem Verkauf der Flugzeuge sind die Wertschwankungen im Wesentlichen auf Portfolioverkäufe sowie Wechselkursveränderungen zurückzuführen.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erreichte die Real I.S. AG ein Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von rund Mio. EUR 12,5 (Vj: Mio. EUR 7,5).

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 12,5 wird an den Alleinaktionär abgeführt (Vj.: Mio. EUR 7,4). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von EUR 0 (Vj.: Mio. EUR 0) ab.

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr auf Mio. EUR -1,6 (Vj.: Mio. EUR -0,8) verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf steuerliche Nachzahlungszinsen zurückzuführen.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen belaufen sich auf Mio. EUR 1,9 (Vj.: Mio. EUR 2,4) und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Real I.S. Investment GmbH.

Die laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 0,8 sind gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 0,6) leicht gestiegen.

Das Provisionsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 49,3 auf Mio. EUR 43,1 reduziert, was im Wesentlichen auf die im Vorjahr hohen Verkaufshonorare zurückzuführen ist (2018: Mio. EUR 2,6; 2017: Mio. EUR 10,5). Die Verwaltungsvergütungen sind entsprechend dem ansteigenden AuM um Mio. EUR 3,6 auf Mio. EUR 25,9 angestiegen. Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Fonds) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert und betreffen neben genannten Verkaufs- und Verwaltungshonoraren auch Ankaufshonorare sowie Honorare aus der Hausverwaltung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge i.H.v. Mio. EUR 10,5 (Vj.: Mio. EUR 5,3) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Vergütungen für die Personalgestellung an die Real I.S. Investment GmbH im Rahmen des 2017 neu geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages. Zudem beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge Erlöse aus der Weiterverrechnung verauslagter Kosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist u.a. auf eine Teilauflösung der im Vorjahr gebildeten Rückstellung zur Abdeckung möglicher Risiken aus vorhandenen Kapitalerhaltungsgarantien zurückzuführen.

Der Allgemeine Verwaltungsaufwand hat sich mit Mio. EUR 39,7 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR 36,2) erhöht. Die Position beinhaltet den Personalaufwand und die anderen Verwaltungsaufwendungen wie Fremdarbeiten, Beratungs- und Gutachterkosten, Raumkosten sowie Vertriebs- und Marketingkosten. Der Anstieg ist im Wesentlichen dem gesteigerten Geschäftsvolumen geschuldet. Auch in 2018 wird der Verwaltungsaufwand durch eine Steuernachzahlung belastet.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen über Mio. EUR 1,2 liegen leicht unter Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR 1,5).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Mio. EUR 0,2 (Vj: Mio. EUR 15,0) ist vor allem auf die Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen zur Abdeckung von möglichen ausstehenden Risiken im Vorjahr zurückzuführen.

Die Erträge aus Zuschreibung zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft betragen Mio. EUR 0,0 (im Vj.: Mio. EUR 0,9).

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere liegen mit Mio. EUR 2,1 nur leicht über dem Vorjahr (im Vj.: Mio. EUR 1,8).

Die Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren i.H.v. Mio. EUR 1,0 (im Vj.: Mio. EUR 4,3) resultieren aus Zuschreibungen im Rahmen der jährlich zu überprüfenden Wertansätze.

2.3.2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag Mio. EUR 45,5 (Vj.: Mio. EUR 45,5). Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt mit 49,2 % auf Vorjahresniveau (Vj.: 49,8 %).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 1,3 (Vj.: Mio. EUR 0,8) getätigt. Die Investitionen betreffen hauptsächlich den Bereich Software und wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Forderungen an Kreditinstitute per 31. Dezember 2018 liegen mit Mio. EUR 53,6 über Vorjahr (Mio. EUR 38,5) und sind auf die positive Geschäftsentwicklung zurückzuführen.

Die Gesellschaft unterhält eine Kreditlinie bei der BayernLB in Höhe von Mio. EUR 5. Die Linie wurde im Berichtszeitraum nicht beansprucht.

Die Eventualverbindlichkeiten konnten im Berichtsjahr auf Mio. EUR 0,0 (Vj.: Mio. EUR 0,6) abgebaut werden.

Die Gesellschaft stellt ein Darlehen an ihre Tochter Real I.S. Investment GmbH in Höhe von Mio. EUR 1,5. Das Darlehen wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2018 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft über Mio. EUR 92,4 (Vj.: Mio. EUR 91,3) ist im Wesentlichen unverändert.

Auf der Aktivseite steht dem Anstieg der Forderungen an Kreditinstituten der Abbau der Forderungen an Kunden gegenüber.

Auf der Passivseite konnte der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus dem an den Eigentümer abzuführenden Gewinn durch eine Reduzierung der Rückstellungen ausgeglichen werden.

2.3.4. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Real I.S. AG hat in ihrer Unternehmensphilosophie einen hohen Qualitätsanspruch verankert. Ihre Managementleistung und ihre Produkte wurden in den vergangenen Jahren mehrfach ausgezeichnet. So erhielt die Gesellschaft beispielsweise im abgelaufenen Geschäftsjahr den Scope Award für ihre Australien-Serie.

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren werden zur internen Steuerung des Real I.S. Teilkonzerns verwendet:

- RoE (Return an Equity): Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein RoE von 27,6% (Vj.: 16,4%) erreicht.
- CIR (Cost Income Ratio): Die CIR lag mit 77,3% deutlich unter dem Wert des Vorjahres (Vj.: 84,4%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Zielvorgaben wie im Lagebericht von 2017 dargelegt übertroffen werden. Neben einem positiven operativen Geschäftsverlauf trugen auch die Auflösungen von Rückstellungen maßgeblich zur Planübererfüllung bei. Die zusätzlichen Aufwendungen aus Steuernachzahlungen konnten dabei durch ein effizientes Kostenmanagement im Wesentlichen kompensiert werden.

Für die Berechnung des RoE wird auf das bilanzielle Eigenkapital abgestellt.

Die CIR errechnet sich aus dem Verhältnis der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände zu den Bruttoerträgen ¹.

Die finanzielle Steuerung wird auf Ebene des Real I.S. Teilkonzerns ausgeübt. Die dargelegten finanziellen Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf den Real I.S. Teilkonzern.

¹ Bruttoerträge umfassen das Zinsergebnis, das Provisionsergebnis, das Beteiligungsergebnis, das sonstige betriebliche Ergebnis, Abschreibungen und Wertberichtigungen, Zuschreibungen auf Forderungen und Beteiligungen sowie Erträge aus Gewinnabführungsverträgen.

3. Prognose und Chancen für 2019

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird 2019 nach Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) etwas weniger dynamisch wachsen als in 2018. Das reale BIP-Wachstum wird voraussichtlich etwas zurückgehen. Dem Consensus Economics zufolge wird 2019 das reale BIP in Nordamerika und Asien weniger stark steigen als im Vorjahr. Eine Wachstumsabschwächung ist auch für den Euroraum zu erwarten.

Für Deutschland wird ein minimal geringeres Wachstum erwartet. In Frankreich wiederum sollte sich das Wachstum des realen BIPs im Vergleich zu 2018 nicht verändern.

3.1.2. Immobilienmarkt

Die generell robusten konjunkturellen Aussichten werden sich positiv auf den europäischen Vermietungsmarkt auswirken. Gemäß den Daten von PMA werden für 2019 weiter steigende Beschäftigungszahlen im Büroktor erwartet. Besonders positive Entwicklungen bezüglich der Spitzenmieten werden unter anderem für die Büromärkte in Deutschland, den Niederlanden und den nordischen Ländern erwartet.

3.2. Chancen und Ausblick für die Real I.S. AG

Wie in 2017 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit in 2018 schwerpunktmäßig auf den Vertrieb und die Investitionen institutioneller Produkte. Besonders im Fokus standen hierbei die institutionellen Portfoliofonds BGV VII EUROPA, BGV VIII EUROPA und der Themenfonds Deutschland II. Im institutionellen Segment verfügt Real I.S. weiterhin über eine hervorragende Vertriebsstärke und Sourcing-Fähigkeiten.

Zwar befand sich in 2018 kein Privatkundenfonds im Vertrieb, dafür konnte Real I.S. AG die Auflage eines neuen Ein-Objekt-Publikumsfonds mit einem Objekt in Australien vorbereiten. Der Vertrieb des Produkts startet in 2019, ein Objekt in Canberra wurde bereits erworben und ist angebunden. Darüber hinaus startete Real I.S. AG im Frühjahr 2018 ein Projekt zur Aufnahme des offenen Immobilien-Publikumsfonds in das Produktprogramm des Unternehmens. Dieses neue Produkt ist von besonderer strategischer Bedeutung, da dieses künftig die Hauptertragsquelle im Privatkundensegment darstellen und das in den vergangenen Jahren rückläufige Privatkundengeschäft wieder deutlich stärken soll. Die Erlaubniserweiterung für diese Produktgattung wurde in 2018 durch die Real I.S. AG erfolgreich bei der BaFin beantragt. Der Antrag wurde im Juli 2018 eingereicht, der Erlaubnisbescheid mit der Lizenz zur künftigen Auflage von offenen Immobilien-Publikumsfonds liegt seit dem 26.10.2018 vor. Die Konzeption eines konkreten ersten Produkts ist im Gange, die Vertriebsgenehmigung dazu soll im zweiten Quartal 2019 vorliegen.

Der Investitionsfokus der Real I.S. liegt auch in 2019 weiterhin vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. Innerhalb der Eurozone wurde in 2018 der finnische Markt in die Investitionsstrategie aufgenommen. Die in 2017 neu gegründeten Betriebsstätten in Spanien und Niederlanden verfügen inzwischen über eigenes Personal und haben ihren Betrieb gut etabliert.

Die wesentlichen Ziele für 2019 sind weiterhin eine positive Leistungsbilanz als Grundlage für kontinuierliches Wachstum und Anlegervertrauen sowie eine erfolgreiche Positionierung im Markt für offene Immobilien-Publikumsfonds. Eine angemessene Eigenmittelausstattung im Hinblick auf die Risikotragfähigkeit der Real I.S. AG unterstützt das geplante Wachstum und erlaubt sowohl die

Abfederung von Risiken, die sich aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergeben, als auch von außerordentlichen Ereignissen.

Neben der rechtlichen und wirtschaftlichen Sicherheit steht die weitere Einbindung in die Gruppensteuerung des BayernLB-Konzerns im Fokus. Hierzu gehört neben der Vereinheitlichung von Standards auf Konzernebene auch eine engere Zusammenarbeit mit Schwestergesellschaften und Unternehmensbereichen der BayernLB. Insbesondere wird eine intensivere Zusammenarbeit rund um die Assetklasse Immobilien angestrebt. Diese Aktivitäten sollen sich positiv auf die Verbundbilanz des BayernLB Konzerns und damit auch auf das Ergebnis der Real I.S. AG auswirken.

Die Real I.S. AG strebt auch zukünftig eine führende Marktstellung als Immobilienfondsanbieter in der S-Finanzgruppe an. Grundlage dafür bietet die derzeitige Marktstellung der Real I.S. AG vor allem im institutionellen Geschäft (Depot A). Diese soll durch neue Produkte im Privatkundengeschäft weiter ausgebaut werden.

Es gilt weiterhin, dass die Erreichung einer nachhaltigen Investorenzufriedenheit (Produkt- und Betreuungsqualität) und die Erhaltung einer langfristigen positiven Leistungsbilanz der Real I.S. AG regelmäßig den Volumenzielen voranzustellen ist.

In 2019 wird eine erfolgreiche Weiterentwicklung der zwei Säulenstrategie verfolgt. Neben der stetigen Überprüfung neuer Produktansätze soll in 2019 auch die Auflage eines Offenen Immobilien Publikum Fonds erfolgen. Im Ergebnis wird ein Investmentvolumen größer Mrd. EUR 1 angestrebt und Assets under Management von rund Mrd. EUR 9,5 zum Jahresende 2019 erwartet, bei einem geplanten Jahresergebnis vor Gewinnabführung 2019 mit Mio. EUR 12,8.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet in 2019 einen Return an Equity (RoE) von 28,1% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 78,0%.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement System

Der Vorstand trägt die Verantwortung für alle Risiken der Real I.S. AG und ist im Rahmen der Geschäftspolitik für die Festlegung einer Geschäftsstrategie unter der Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken zuständig. Er hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere Überwachungssysteme einzurichten, damit bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Ebenso schreiben das KAGB und die KAMaRisk (4.5) vor, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine dauerhafte Risikocontrolling-Funktion einzurichten und aufrechtzuerhalten hat, die von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig ist (Funktionstrennung). Die Unabhängigkeit ist bis auf die Ebene der Geschäftsleitung sicherzustellen.

Es existiert eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die regelmäßig auf diese abgestimmt wird (KAMaRisk 4.2). Die jeweils aktuelle Risikostrategie wird jährlich dem Aufsichtsrat zur Kenntnis vorgelegt. Als grundsätzliche geschäftspolitische Strategie bei der Real I.S. wird ein konservatives, risikobewusstes und ertragsorientiertes Eingehen von Risiken definiert.

Die Real I.S. AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das alle wesentlichen Risiken, die die Gesellschaft bzw. die Real I.S. Gruppe betreffen, regelmäßig identifiziert, quantifiziert, steuert und überwacht. Im Hinblick auf die überwachten Risiken werden regelmäßig Maßnahmen erörtert, die geeignet sind, eingegangene Risiken abzumindern oder gar zu vermeiden. Anhand einer jährlich durchgeführten Risikoinventur werden die für die Real I.S. Gruppe relevanten Risikoarten identifiziert und in ihrer Wesentlichkeit bewertet. Diese fließen in den aktuellen Risikokatalog ein.

Die beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe, die Real I.S. AG und die Real I.S. Investment GmbH, sind beide aufsichtsrechtlich regulierte Einheiten nach dem KALB. Beide müssen sich an die Bestimmungen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) halten. Hinsichtlich der im Januar 2017 final veröffentlichten KAMa-Risk, welche die bis dahin gültigen InvMaRisk ablösen, wurde sichergestellt, dass beide Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe die neuen Vorschriften einhalten. Um gruppenweit einheitliche Standards und Vorgehensweisen zu gewährleisten, wurde mit Umsetzung der Doppelbändrigkeit seit Mai 2017 auch die schriftlich fixierte Ordnung derart vereinheitlicht, dass diese nun für beide Kapitalverwaltungsgesellschaften gleichermaßen gültig ist und somit gleiche Methoden und Prozesse in beiden Gesellschaften gelten. Aufgrund der mit der Doppelbändrigkeit eingeführten einheitlichen Aufbaustruktur für beide Gesellschaften liegen die Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement beider Gesellschaften nun auch jeweils bei denselben Personen.

Alle Methoden und Prozesse sowie deren Dokumentationen innerhalb des Risikomanagementsystems werden gemäß den regulatorischen Vorschriften mindestens einmal jährlich überprüft. Zudem werden laufend Verbesserungen in den Abläufen und IT-Systemen verfolgt.

Risikoarten

Die operative Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG beinhaltet die folgenden Risikoarten gemäß Risikostrategie, die aufgrund ihrer Wesentlichkeit für die Steuerung der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Das Geschäfts- und Strategische Risiko besteht aus Vertriebs- bzw. Platzierungsrisiken, Ankaufsrisiken, Konzeptions-, Steuer-, regulatorischen und strategischen Risiken.

Das Reputationsrisiko bezeichnet ein mögliches negatives Bild der Real I.S. Gruppe bezüglich Kompetenz, Leistung, Integrität und Vertrauenswürdigkeit bei Anlegern, Vertriebspartnern, Mitbewerbern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Anteilseignern, Aufsichtsorganen und der Öffentlichkeit. Um der gestiegenen Bedeutung dieser Risikoart gerecht zu werden, wurde das bisher im geschäftstypischen Risiko enthaltene Reputationsrisiko in diesem Jahr erstmalig als neue Oberkategorie definiert.

Das Liquiditätsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das Unternehmen (KVG) oder ein Investmentvermögen gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann.

Das Adressenausfallrisiko besteht einerseits aus dem Kontrahentenausfallrisiko, dass in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen auf Seiten des Geschäftspartners besteht. Andererseits fällt darunter auch das Risiko aus dem Eingehen von Eventualverbindlichkeiten (z.B. durch die Übernahme von Garantien).

Das Marktpreisrisiko besteht in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung von Positionen aufgrund von Veränderungen bei Marktparametern wie Zinsen, Währungen oder Assetpreisen. Letzteres schließt Immobilienpreisrisiken mit ein.

Das Beteiligungsrisiko drückt sich in den Wertschwankungen von Anteilen an eingegangenen Unternehmensbeteiligungen oder der eigenen Beteiligung an Investmentvermögen aus.

Das operationelle Risiko definiert sich als die Gefahr von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren (Prozessen), Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse (Katastrophen) eintreten. "Rechtsrisiken" im Sinne der Gefahr von Verlusten aufgrund der

Verletzung geltender rechtlicher Bestimmungen werden dabei dem operationellen Risiko hinzugerechnet. Hierzu gehört das Risiko aufgrund einer Änderung der Rechtslage (geänderte Rechtsprechung oder Gesetzesänderung) für in der Vergangenheit abgeschlossene Geschäfte Verluste zu erleiden. Das Risiko, aufgrund einer geänderten Rechtslage die zukünftige Geschäftstätigkeit umstellen zu müssen, ist nicht als operationelles Risiko, sondern als strategisches Risiko zu verstehen.

Die oben genannten Risiken und ihre jeweils relevanten Untergruppen werden damit aktiv überwacht und gesteuert. Alle anderen Risikoarten haben entweder für das Geschäftsmodell keine Bedeutung oder werden nach Möglichkeit nicht eingegangen bzw. sollen grundsätzlich vermieden werden.

Der Risikomanagementprozess der Real I.S. AG umfasst die folgenden Elemente, die als aufeinanderfolgende Phasen zu sehen sind und insgesamt einen Kreislauf abbilden:

Die Risikoidentifikation erfolgt laufend während der täglichen Geschäftstätigkeit. Insbesondere bei der Einführung von neuen Produkten ist eine umfassende Identifikation sowie die Einbindung in bestehende Systeme und Prozesse vorzunehmen. Ebenso werden bestehende Unternehmensprozesse laufend auf neue Risiken hin untersucht.

Die Risikomessung ist die wesentliche Informationsgröße für die Beurteilung eines Risikos und wichtige Eingangsgröße für die Ermittlung des Gesamtrisikoprofils des Unternehmens. Mittels verschiedener Bewertungsmethoden, welche den jeweiligen Risiken angemessen sind, erfolgt die Risikobewertung. Die Risikosteuerung wird auf Basis der erhaltenen Informationen durch die einzelnen (dezentralen) Bereiche durchgeführt. Sie umfasst die Gesamtheit der Maßnahmen zur Risikovermeidung, -verringerung, -begrenzung und -überwälzung.

Das Risikoreporting erfolgt im Rahmen eines unabhängigen Risikocontrollings. Hierbei findet ein ausführliches und objektives Reporting hinsichtlich der bestehenden Risiken an die jeweils zuständigen Kompetenzträger statt.

Die Risikoüberwachung und -kontrolle erfolgt sowohl über die Vorgabe fester Limits und die Überwachung von deren Einhaltung sowie die laufende Messung der Risiken und anderer Faktoren, auf deren Basis Entscheidungen hinsichtlich einzuleitender Maßnahmen zur Risikobegrenzung, -verringerung oder -vermeidung getroffen werden.

Zur Abbildung und Unterstützung des obigen Risikomanagementprozesses hat die Real I.S. Gruppe das System "Risk to Chance", entwickelt von der Fa. Schleupen, eingeführt. Das mandantenfähige System bildet die Risikosituation der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften Real I.S. AG und ihrer Tochtergesellschaft, Real I.S. Investment GmbH ab. Die anderen Töchter, die über keinen eigenen Systemmandaten verfügen, werden über das Beteiligungsrisiko der Real I.S. AG betrachtet. Über diesen Ansatz ist die Darstellung der Risikosituation der gesamten Real I.S. Gruppe möglich. Zwischenzeitlich wurde der Einsatz des Systems immer wieder weiterentwickelt. Ein größeres Systemupdate ist seitens des Systemherstellers für 2019 angekündigt.

Risikomanagementstruktur

Durch organisatorische Anweisungen stellt der Vorstand sicher, dass sowohl der Prozess des Risikomanagements als auch seine Überwachung gewährleistet werden.

Risikotragfähigkeit und Liquiditätsauslastung

Über die Verfahren zur Messung und Steuerung der Risiken stellt die Real I.S. AG sicher, dass die wesentlichen Risiken jederzeit durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist.

In die Risikotragfähigkeitsrechnung fließen die Risikopotenziale der verschiedenen Risikoarten ein.

Die Risikodeckungsmasse basiert auf dem Grundkapital der Gesellschaft, den vorhandenen Kapitalrücklagen und (anteilig year-to-date) dem jeweils aktuell für das laufende Jahr prognostizierten betriebswirtschaftlichen Jahresergebnis (Forecast) vor Risikokosten und Steuern. Gewinnrücklagen, die den aufsichtsrechtlichen Eigenmitteln zur Verfügung stehen, werden in der internen Steuerung nicht zur Risikodeckungsmasse hinzugerechnet, da diese durch den Eigentümer per Gewinnabführung abgerufen werden können. Zur Risikodeckungsmasse ebenfalls hinzugerechnet werden Rückstellungen für Marktpflege.

Haftungsrisiken werden nach Möglichkeit zusätzlich über Versicherungen abgedeckt (z.B. über die Kassenversicherung mit Exzedentenversicherung).

Projektrisiken aus aufgelegten noch nicht im Vertrieb befindlichen oder aktuell in Platzierung befindlichen Fondsprodukten werden kontinuierlich überwacht (z.B. durch monatliche Berichte), um bei Planabweichungen schnellstmöglich Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung einleiten zu können.

Um neben der Risikotragfähigkeit sicherzustellen, dass die Gesellschaft in der Lage ist, mögliche Schäden aus schlagend gewordenen Risiken zu begleichen oder ihren Verpflichtungen aus gewährten Garantien liquiditätsseitig jederzeit nachzukommen, wird als weitere wichtige Steuerungskennzahl die Liquiditätsauslastung monatlich ermittelt. Aus dieser Kennzahl werden wiederum weitere Steuerungsmaßnahmen abgeleitet.

4.2. Aktuelle Risikolage und Einschätzung für 2019

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2018 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 36,08 % (die für die interne Steuerung festgelegte maximal zulässige Auslastung beträgt 75 %, der vorhandene Puffer an Risikodeckungsmasse bis zum Erreichen dieser Grenze beträgt aktuell Mio. EUR 16,5). Im Vorjahr betrug die Auslastung 36,41 %. Zum Stichtag befindet sich ein für einen Australien-Publikumsfonds bereits angekauftes Objekt kurz vor seiner Platzierung. Damit liegt aktuell ein Platzierungsrisiko in Höhe von EUR Mio. 19,5 vor. Die theoretische Reserve für weitere Platzierungen von Privatkundenprodukten in 2019 liegt per Stichtag 31.12.2018 bei ca. Mio. EUR 175 EK-Volumen. Die Liquiditätsauslastung, welche die Fähigkeit beschreibt, plötzlich eintretende Forderungen aus Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverpflichtungen oder Zahlungen ausschlagend werdenden Risiken unter Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben unmittelbar begleichen zu können, beträgt zum Stichtag 33,11% (im Vorjahr 59,01%). Auch hier beträgt die gemäß interner Vorgabe aus der Risikostrategie maximal zulässige Auslastung 75%.

Hoher Wettbewerb und hohe Immobilienpreise in den von der Real I.S. AG fokussierten Märkten sind analog zum Vorjahr eine Herausforderung auf dem Weg zur Erreichung des geplanten Ankaufsvolumens der Real I.S. Gruppe für 2019. Hinzu kommt, dass mit dem offenen Immobilienpublikumsfonds ein neues Produkt an den Markt kommt, für das in einer kurzen Zeitspanne ein attraktives Startportfolio zu erwerben ist. Das vordringlichste Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht v.a. darin, die Ankaufsziele für das Jahr 2019 und die wesentlich davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht zu erreichen. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Immobilien und des dadurch ausgelösten Preisauftriebs in den Immobilienmärkten, in denen die Real I.S. AG vornehmlich tätig ist, werden die Herausforderungen weiter wachsen, am Markt geeignete Immobilien zu einem akzeptablen Preisniveau zu finden. Dabei gilt für die Real I.S. AG immer der Grundsatz, dass die Qualität der Ankaufsobjekte über den zu

erfüllenden Ankaufszielen steht. Dies sichert langfristig die Nachhaltigkeit der getätigten Investitionen, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit gegebenenfalls nicht erreicht werden können.

Unter Einhaltung dieser hohen Qualitätsanforderungen unternimmt die Real I.S. AG die Umsetzung prozessualer Verbesserungen im Investitions- und Ankaufsvorgang, um auch in Zukunft die Ankaufsvolumina weiter steigern zu können. Neben den Portfoliofonds tragen dabei auch zunehmend Mandate für einzelne professionelle institutionelle-Investoren oder Club Deals zum Ankaufsvolumen bei. Insbesondere mit diesen i.d.R. sehr erfahrenen und kenntnisreichen Investoren ließen sich ggf. auch vielversprechende Ansätze außerhalb des Core-Segments oder in neu erschlossenen Märkten verwirklichen, die für die Portfoliofonds nicht in Frage kämen.

Die Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft konnten per 31.12.2018 auf EUR Mio. 0 abgebaut werden.

Neben den Risiken aus Neugeschäftsaktivitäten - wie dem Ankauf neuer Objekte oder dem Vertrieb neuer Produkte - ergeben sich für die Real I.S. AG in bestimmten einzelnen Fällen auch Risiken aus dem Bestandsgeschäft. Um solch spezielle Risiken aus bestehenden Investmentvermögen, die auch zu Vermögensverlusten auf Seiten der Real I.S. AG führen können, zu begegnen, werden Rückstellungen in der Bilanz der Real I.S. AG zu diesem Zweck gebildet.

Ferner werden auch Rückstellungen auf Risiken gebildet, die unmittelbar die Aktivitäten der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, wenn diese mit überwiegender Wahrscheinlichkeit schlagend zu werden drohen.

4. Interne Revision

Die Prüfungstätigkeit der Internen Revision erstreckt sich grundsätzlich auf alle Betriebs- und Geschäftsabläufe, wobei Umfang und Risikogehalt der jeweiligen Betriebs- und Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Tätigkeit werden dem Vorstand und den betroffenen Bereichen schriftlich in aussagekräftigen Berichten übermittelt.

Darüber hinaus prüft und beurteilt die interne Revision der BayernLB die Aktivitäten der Real I.S. AG in regelmäßigen Abständen. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung erfolgen risikoorientiert.

München, den 12. Februar 2019

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

gez. Jochen Schenk, Vorsitzender

gez. Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

gez. Brigitte Walter