

Real I.S. Info Spezial

Marktpreisrisiken

München, August 2016

Neuer Marktstandard Immobilienfonds bei der Parametrisierung von Marktpreisrisiken durch S-Rating - AKTUALISIERUNG bitte beachten

Zusammenfassung

- **Aktualisierung: Ab Herbst Optimierung Real I.S.-Fondsreporting und Kommunikation zu den Risikokennzahlen aus dem Benchmarkportfolio**
- **Grundlagen zum neuen Marktstandard**
 - Methodik, um Risikokennzahlen für indirekte Investitionen in Immobilien durch ein Benchmarkportfolio darzustellen
 - Ziel ist es, das Risiko bei dieser Anlageklasse individuell, je Immobilienfonds entsprechend der individuellen Allokation messen zu können
 - Real I.S. hat Methodik und Anwendung in Zusammenarbeit mit dem Sparkassenverband Bayern entwickelt und mit verschiedenen Prüfungsstellen der Regionalverbände abgestimmt, d.h. Sicherheit für externe Prüfungen
 - Unter Führung von S-Rating im Rahmen der "Arbeitsgruppe Parametrisierung Risikoreporting Immobilienfonds" wurde beschlossen, diese Methodik flächendeckend in der Sparkassenfinanzgruppe als Marktstandard umzusetzen
 - Im Herbst 2016 wird die Empfehlung dazu, inkl. Leitfaden zur Anwendung, von S-Rating folgen, ebenso ist geplant die Methodik als BVI-Standard zu implementieren, d.h. die Methodik sollte zukünftig von allen Marktteilnehmern angewendet werden.

Sollte Ihr Haus die Methodik noch nicht nutzen und Sie Interesse haben diese zu implementieren, sprechen Sie gerne Ihren Kundenbetreuer bei Real I.S. an.

Wichtig für Nutzer: Optimierung Real I.S.-Fondsreporting und Kommunikation zu den Risikokennzahlen aus dem Benchmarkportfolio

Nach der ersten Phase der Implementierung haben wir viel positives Feedback von Ihrer Seite, gerade auch nach positiven Erfahrungen bei externen Prüfungen erhalten. Ihre Rückmeldungen haben uns die Möglichkeit gegeben, den Service für Sie weiter zu entwickeln und damit auch Ihren Nutzen zu erhöhen. Das Reporting und die Kommunikation zu den Risikokennzahlen aus dem Benchmarkportfolio werden daher mit Perspektive Herbst 2016 optimiert. Die Änderungen möchten wir Ihnen nachfolgend kurz vorstellen:

- Zukünftig werden bereits bei Vorstellung der Objekte im Investmentexposé die Auswirkungen von Risikowerten durch das veränderte Portfolio dargestellt. Somit haben Sie nunmehr die Möglichkeit gegebenenfalls Ihre Limite im Vorfeld zu überwachen.
- In den Objektexposés wird zukünftig neben der unmittelbaren Veränderungsprognose der Risikowerte für den spezifischen Ankauf auch eine Prognose des Risikowertes bei strategiekonformer Vollinvestition des Fonds abgegeben.
- Einhergehend mit oben dargestellter Leistung werden künftig die Risikokennzahlen, statt wie bisher einmal jährlich, bei jedem neuem Objekt im Reporting angepasst. Neben dem dann aktuellen Portfolio wird zukünftig auch das Zielfortfolio dargestellt werden. Somit kann insbesondere in der Aufbauphase eines Fonds die mögliche Entwicklung der Risikoparameter abgeleitet werden.
- Als zusätzlichen Service wird die Real I.S. bei signifikanten Erhöhungen der Risikowerte einen entsprechenden, separaten Hinweis an den Reportingverteiler der einzelnen Häuser nach entschiedenem Ankauf eines Objektes senden. Dies wird so weit im Vorfeld geschehen, dass bis zur Realisierung des Ankaufs und Abbildung im Portfolio Handlungszeit bleibt.

Beispiel: Entwicklung Risikokennzahlen der BGV VI

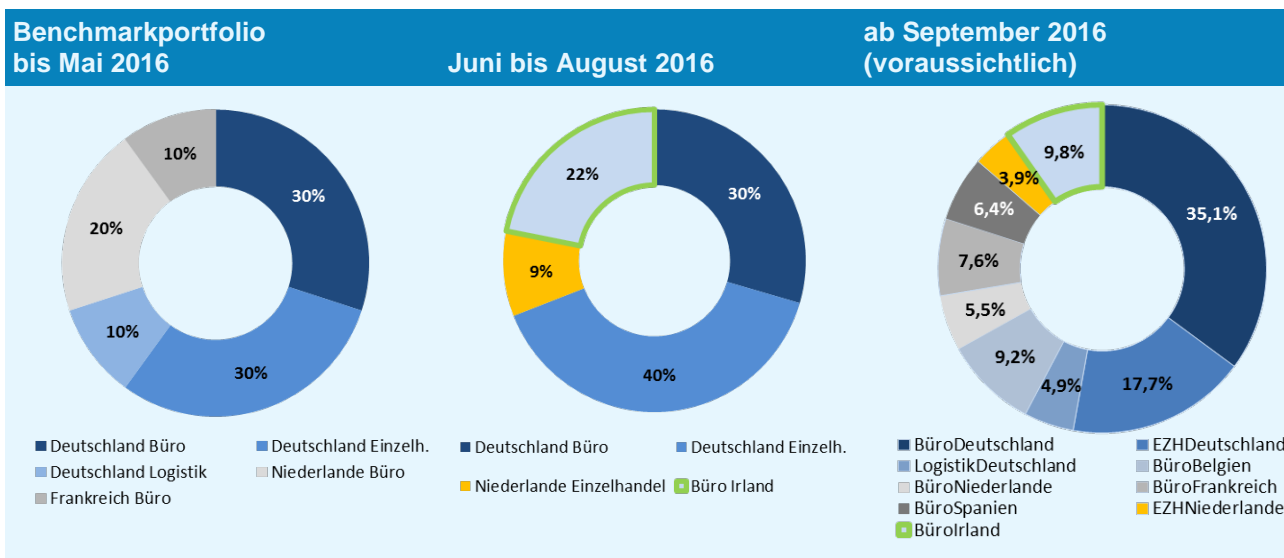
Das Verfahren der Risikomessung über Benchmarkportfolios sieht vor, dass ab vier Objekten im Fonds auf die tatsächliche Portfolioallokation (Ist-Portfolio), hinsichtlich Land und Nutzungsart, abgestellt wird.

Bestand der Fonds zu Anfang des Portfolioaufbaus aus weniger als vier Objekten, wurde auf das Zielfortfolio abgestellt. Dies war z.B. bei der BGV VI für die Risikokennzahlen bis Mai 2016 der Fall. Das Benchmarkportfolio setzte sich aus Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart in den Ländern Deutschland, Niederlande und Frankreich zusammen (siehe Tabelle unten, linke Grafik).

Mit der jährlichen Anpassung wurde nun von Mai auf Juni 2016 vom Zielfortfolio auf das Ist-Portfolio (mit Stand 31.12.2015) umgestellt. Als Konsequenz erfolgte eine kurzfristig deutliche Erhöhung der Risikokennzahlen, da im Anfangsportfolio ein überproportionaler Anteil eines Investments in volatileren Märkten vorhanden war.

Die BGV VI konnte in der Zwischenzeit bereits weitere Objekte anbinden bzw. es werden zeitnah weitere Objekte angebunden.

Mit dieser weiteren Diversifizierung werden sich die Risikokennzahlen wieder reduzieren. Einzelne Märkte wirken sich mit ihren individuellen Risikowerten dann weniger stark auf das Gesamtportfolio aus.



Ausgewählte Risikokennzahlen Wertänderung

Arith. Mittel	-0,67%	1,00%	0,17%
Standardabweichung	1,92%	4,68%	3,31%
Quantil 5%	-3,97%	-8,51%	-6,66%
Quantil 1%	-4,90%	-8,91%	-7,02%

Detaillierte Informationen finden Sie im Finanzreporting der BGV VI des jeweiligen Monats

Fazit

Real I.S. hat unter Begleitung des SVB und von Prüfungsstellen einen zukünftig branchenweiten Standard zur Risikomessung erarbeitet und mit S-Rating abgestimmt. Damit sollen Sparkassen die Risikosteuerung ihrer Immobilienfondsinvestments deutlich vereinfacht werden.

Durch die Optimierungen bieten wir Ihnen als Investor höhere Transparenz über die Auswirkungen einzelner Investments auf die Risikokennzahlen. Durch die zukünftige Abbildung von Risikowertprognosen auf Basis anstehender Investments wird eine verbesserte Steuerung der Risikokennzahlen im Vorfeld des formelln Reporting ermöglicht und im Einzelfall Handlungsmöglichkeit z.B. durch Anpassung Ihrer Limite gegeben.