

Robert Botz für Real I.S.

Das Schwerpunktthema Asien anmoderieren und vertiefen. Teasertexte und Schlussredaktion für das Kundenmagazin „Report“ 2007.



DIE ZUKUNFT BAUT IN ASIEN. DYNAMISCH WACHSENDE MÄRKTE, VERGLEICHSWEISE
MODERATE IMMOBILIENPREISE UND ZUNEHMENDE GEBURTENRATEN ERÖFFNEN
VIELVERSPRECHENDE PERSPEKTIVEN. DIE REAL I.S. EXPERTEN WISSEN, WO. S. 6-11

Inhalt

Inhalt



- | | | | |
|----|---|----|---|
| 04 | Die Risiken für eine Fortsetzung des Aufschwungs sind gestiegen | 26 | Welthandelswachstum und Containerverkehr – Die Schiffsfonds der Real I.S. |
| 06 | Der attraktive Einstieg in boomende Märkte – mit dem Real I.S. System
10 Der Bayernfonds Asien 1
12 Der Bayernfonds Australien 3 | 29 | RealtyBau: Solingen, Düsseldorf |
| 14 | Portfoltofonds – die Produktidee des Jahres 2007
14 Portfoliooptimierung mit geschlossenen Fonds
17 Intelligente Asset Allocation – Mit einem geschlossenen Dachfonds das eigene Depot verbessern | 30 | Investitionen im Überblick
30 Interview: Investor Relations – Service aus erster Hand
Bisher vertriebene Schiffsfonds |
| 20 | Die Energiewende ist möglich
Neue Energie – neue Arbeitsplätze | 31 | Bayernfonds Bad Homburg
Bayernfonds Fachmarktzentrum Erfurt
Bayernfonds BestLife 1 |
| 24 | Der Bayernfonds BestLife 3 – Fortsetzung der erfolgreichen BestLife-Serie | 32 | Wir helfen Kindern in aller Welt
Sternstunden – eine Benefizaktion der BayernLB und des Bayerischen Rundfunks |
| | | 36 | Impressum |

Robert Botz für Real I.S.

Recherche und Textentwicklung für das Kundemagazin „Report“ 2007.

Interview

INVESTOR RELATIONS – SERVICE AUS ERSTER HAND

Fundierte Informationen geben und hohe Beratungsqualität sichern – per Brief, Fax, Telefon und E-Mail steht die Real I.S. in Kontakt mit Investoren und Vertriebspartnern. Ein Gespräch zwischen Herrn Hobi (H), Bereichsleiter Kundenservice der Real I.S. AG, und report (R).



- R |** Herr Hobi, wie viele Anleger betreuen Sie aktuell und was sind das für Anleger?
- H |** Der Investorservice betreut aktuell rund 44.000 Zeichner, die einen der Real I.S. Fonds gezeichnet haben. Die Altersstruktur unserer Zeichner beginnt bei Mitte 20, aber auch die über 75-jährigen machen noch rund 10% unseres Zeichnerbestands aus. Ein gutes Viertel der Anleger verfügt übrigens über mehr als eine Beteiligung.
- R |** Was ist die Hauptbeschäftigung im Investorservice?
- H |** Einer der wichtigsten Schwerpunkte ist die rechtswirksame Annahme der Zeichner bei neuen Beteiligungen. Insbesondere zum Jahresende oder wenn ein Fonds geschlossen wird hält uns das ziemlich in Atem. Immer wiederkehrende Themen sind auch die Vorbereitung und Durchführung der jährlichen Gesellschafterversammlungen und die regelmäßig zur Jahresmitte stattfindenden Liquiditätsausschüttungen sowie die Bearbeitung von Anteilsübertragungen.
- R |** Ist die Betreuung der Zeichner nicht sehr viel Routine?
- H |** Minuswegs. Ich gebe Ihnen gerne ein Beispiel dafür: Wir haben im Jahr 2005 sehr erfolgreich zwei Immobilienfonds in USA aufgelöst. Hier galt es zum einen ein optimales Verkaufsergebnis für unsere Investoren zu erzielen. Zum anderen mussten die notwendigen Entscheidungsprozesse unter Einbindung unserer Anleger vorbereitet und durchgeführt werden.
- R |** Ständige Veränderungen prägen den Kapitalmarkt und die Finanzdienstleistungsbranche. Wie sichern Sie hier Informationskontinuität und den Schutz der Anlegerinteressen?
- H |** Dieses Thema ist sozusagen ein „Dauerbrenner“ in unserer Branche. Wir stehen natürlich in ständigem Kontakt mit Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten und beobachten die einschlägigen Veröffentlichungen sehr genau. Wir versuchen den Zeichner möglichst umfassend und objektiv zu informieren. Wir sind im Zweifelsfall dann nicht die Ersten. Aber was wir schreiben, hat – salopp gesagt – Hand und Fuß.
- R |** Was können Bayernfonds-Zeichner von Ihnen und Ihren Kollegen erwarten?
- H |** Jederzeit die Bereitschaft, eine sehr gute Servicequalität zu bieten und unseren Anlegern damit das Gefühl zu geben, dass ihr Kapital bei uns in guten Händen ist.

BISHER VERTRIEBENE SCHIFFSFONDS KURSZIELE ÜBERTROFFEN

Der Kreis der Kooperationspartner der Real I.S. im Bereich Schiffsfonds wuchs auch im Jahr 2007 um einen weiteren Partner. Neu dabei ist Ownership, ein Schiffsinitiator, der sich auf das Segment der Feederschiffe spezialisiert hat. Das relativ junge Unternehmen wird von erfahrenen Gesellschaftern geleitet, die bereits langjährig im Segment der Schiffsfonds tätig sind.

Das positive wirtschaftliche Umfeld mit steigendem Transportaufkommen und hohen Charterraten wirkt sich direkt auf den Erfolg der Beteiligungen aus. Die von der Real I.S. seit 2002 vertriebenen Schiffsfonds schütten plan- und prognosegemäß aus; etwa die Hälfte der von uns vertriebenen Schiffe von Hansa Treuhand haben in 2006 mehr ausgeschüttet als prospektiert. Alle Schiffsfonds unserer Kooperationspartner haben im Jahr 2006 wieder erhebliche Sondererträge geleistet. So beträgt die Vorausschüttung durchschnittlich knapp 1,5 Jahre; bei einzelnen Schiffsfonds sogar deutlich mehr. ◀



Investitionen im Überblick

BAYERNFONDS IMMOBILIENVERWALTUNG OBJEKT BAD HOMBURG KG BONITÄTSSTARKE MIETERSTRUKTUR

Die Fondsimmobilie in der Siemensstraße in Bad Homburg mit einer Gesamtfläche von 20.842,84 m² ist per Oktober 2007 zu 92% an diverse Mieter, u.a. die Deutsche Sparkassen Leasing AG & Co. KG, die Bad Homburger Servicegesellschaft mbH und die CPM Germany GmbH & Co. KG, vermietet. Der Vermietungsstand ist auf hohem Niveau stabil.

Nach dem Auszug der Alten Leipziger Bauspar AG in ihre Firmenzentrale konnte die Gesamtmietfläche über 2.880,46 m² für einen Zeitraum von fünf Jahren an die Firma Procon weitervermietet werden.

Durch die positive Entwicklung des Schweizer-Franken-Wechselkurses generiert der Fonds hinsichtlich der Zinszahlungen des bestehenden Schweizer-Franken-Darlehens im Prognosevergleich Mehreinnahmen. Die stabile Gesamtentwicklung der Fondsgesellschaft ermöglicht derzeit eine Ausschüttungskontinuität bei 4%. ◀



BAYERNFONDS FACHMARKTZENTRUM ERFURT KAUF LAND VERLÄNGERT BIS 2017

Beim Bayernfonds Fachmarktzentrum Erfurt handelt es sich um den ersten, im Jahre 1991 von der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds – eine Erfolgsgeschichte. Die gelungene Konzeption bescherte den Fondsgeschaftern seit Auflage jährliche Ausschüttungen von durchschnittlich 6,0%. Diese Ausschüttungen konnten bisher nahezu steuerfrei vereinnahmt werden.

Im Geschäftsjahr 2007 konnte die Fondsgeschäftsführung den Mietvertrag mit dem Ankermieter Kaufland vorläufig bis zum Jahr 2017 verlängern. Gleichzeitig übernimmt Kaufland eine vollständige Überarbeitung des Ladenkonzeptes.

Für die Fondsgesellschaft bedeutet dies langfristige Einnahmensicherheit und die Eröffnung einer weiteren Perspektive. Ein Verkauf der Fondsimmobilie könnte in der nahen Zukunft lukrativ werden. ◀

BAYERNFONDS BESTLIFE 1 ZWEISTELLIGE AUSSCHÜTTUNGEN

Der erste von der Real I.S. im Jahr 2005 aufgelegte und mit einem Scope Award prämierte Lebensversicherungszweimarktfonds stellt statt ursprünglich konzipierten 120 Mio. USD ein Eigenkapitalvolumen von knapp 180 Mio. USD zur Investition in amerikanische Versicherungspolice zur Verfügung.

Im kommenden Jahr kann für das Geschäftsjahr 2007 eine zweistellige Ausschüttung geleistet werden. Die Höhe der Ausschüttung wird zum einen durch den Eintritt einiger Versicherungsablaufsummen ermöglicht, zum anderen durch Überschüsse, die durch den Weiterverkauf von Policen erzielt werden können. Die guten Verkaufsergebnisse sind ein Beleg für Sorgfalt und Qualität, mit der die Real I.S. Investments in institutionellem Verfahren tätig. ◀



Robert Botz für Real I.S.

Das Schwerpunkt-Thema Großbritannien-Fonds anmoderieren und vertiefen: Schlussredaktion für den Real IS Report 2006.

TYPISCH BRITISCH

„Gepflegtes Understatement“

Ein einzigartiger Mix aus Aufbruch und Beständigkeit hat Großbritannien in aller Selbstverständlichkeit zu einer der stärksten Volkswirtschaften Europas gemacht. „So viel Privatisierung wie möglich, so wenig Regulierung wie nötig“ – nach diesem Rezept schuf Tony Blair ideale Rahmenbedingungen für Investitionen. Und so aufmerksam wie der traditionsbewusste Brite seine Times zum Morning Tea studiert, verfolgen die Real I.S. Experten seit langem den Markt jenseits des Kanals. Die Anleger sind durchaus „amused“ ...



Wachposten vor dem
Buckingham Palace



Der „Union Jack“, die Nationalflagge des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland, heißt offiziell „Union Flag“. Er besteht aus der englischen Flagge – rotes Kreuz auf weißem Grund (Saint George's Cross), der schottischen Flagge – weißes Andreaskreuz auf blauem Grund (Saint Andrew's Cross) sowie der irischen Flagge – rotes Kreuz auf weißem Grund (Saint Patrick's Cross). Nur die Flagge von Wales wurde nie in der Zusammenstellung berücksichtigt.

Robert Botz für Real I.S.

Die Kompetenz als Investor und Generalübernehmer herausarbeiten: Referenzbroschüre für das Telecom Center, München.

2 Aufgabenstellung

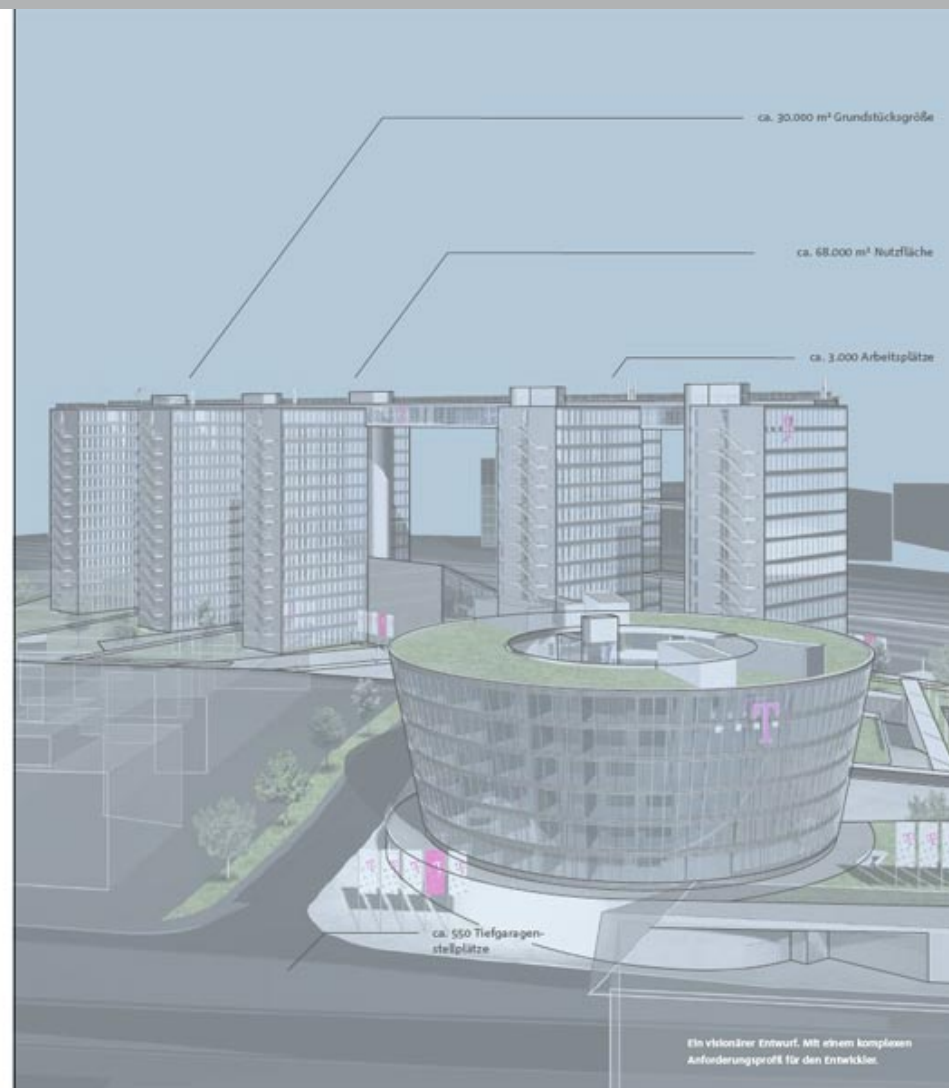
Neue Skyline für den Münchener Osten

Die Real I.S. verwirklichte von 2002 bis 2005 eines der größten Bauprojekte in der Landeshauptstadt.

Großprojekte realisieren heißt, Interessen in Einklang zu bringen, die bisweilen unterschiedlicher kaum sein können. Was das neue Telekom Center München angeht, so ist schon die Lage und Größe des Grundstücks von stadtplanerischer Bedeutung. Zur Konzeption und Nutzung des Gebäudekomplexes hatte die Deutsche Telekom AG sehr spezifische Vorstellungen, vor allem von den Betriebskosten: Es galt, hochwertige Ausstattung mit langfristiger Wirtschaftlichkeit zu vereinen und das Objekt mit einem Investitionsvolumen von ca. 200 Mio. € optimal in die räumliche Umgebung zu integrieren. Diese Aufgabenstellung erforderte dabei gleichermaßen ganzheitliche Sichtweise und Aufmerksamkeit für alle Details.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit von Anfang an

Das Ergebnis gibt eine überzeugende Vorstellung davon, wie umfangreich die Real I.S. ihr Know-how und Ihre Kapazitäten aus den Bereichen Analyse, Planung, Investment, Projekt- und Finanzmanagement, Vermarktung und Controlling in die Realisierung von Immobilienprojekten einbringt: Werfen Sie einen Blick auf das neue Telekom Center München – aus der Perspektive des Investors und des Immobilienentwicklers.



Robert Botz für Real I.S.

Die Kompetenz als Investor und Generalübernehmer herausarbeiten: Referenzbroschüre für das Telecom Center, München.

10 Ausblick

Je intelligenter die Realisierung, desto nachhaltiger die Wertschöpfung

Die langfristig überzeugende Gesamtbilanz ist für die Immobilien-Entwickler der Real I.S. der einzig gültige Maßstab.

► Alle Beratungs- und Dienstleistungen der Real I.S. sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000.



Bei jeder Immobilien-Entwicklung geht es darum, schon im Vorfeld alle entscheidenden Erfolgskriterien für den Investor, den Grundstückseigentümer und den künftigen Mieter zu definieren – und zu erfüllen. Die Real I.S. versteht sich dabei als Entwicklungspartner, der die gesamte Wertschöpfungskette einer gewerblichen Immobilie optimiert. Das Telecom Center München ist eines von vielen interessanten Projekten, die von der Real I.S. erfolgreich realisiert wurden. Ein Vorsprung an Erfahrung und Know-how, der wohl einzigartig ist.

Werte schaffen Perspektiven

Gute Zusammenarbeit allein macht noch keine Partnerschaft. Unsere Stärke liegt im gemeinsamen Denken und Handeln, das darauf ausgerichtet ist, den Kunden langfristigen Erfolg zu sichern: Die Real I.S. dankt an dieser Stelle FOM, KGAL, Züblin und allen weiteren an Planung und Bau Beteiligten für die zuverlässige Realisierung des Telecom Center München sowie der Bayerischen Landesbank für die Finanzierung des Fremdkapitals – und freut sich auf die nächste, gemeinsame Herausforderung.

„Unter marktgerechter Realisierung verstehen wir, die Instrumente Standort, Konzept und Kapital so einzusetzen, dass die Gesamtbilanz der Immobilie auf Dauer optimiert wird.“

„Ein Projekt in dieser Größenordnung erfordert die besten Kapazitäten an jeder Stelle. Die Handschrift der Real I.S. ist überall spürbar.“



Robert Botz für Real I.S.

Immobilienkompetenz vermitteln: Die Referenzbroschüre für das Sandvik Headquarter, Düsseldorf.

02 Aufgabenstellung

Aufwertung im Westen

Der schwedische Industriekonzern Sandvik bezog in Düsseldorf seine neue Deutschlandzentrale – ein Projekt der Real I.S. AG.

► Sandvik ist in 130 Ländern präsent – und staut künftig sein Deutschlandgeschäft aus der Heerdter Landstraße 229 - 243.

Schon die Lage sprach für sich: Der Stadtteil Heerdt im äußersten Westen der Stadt Düsseldorf ist als Standort für internationale Unternehmen der ITK-Branche und des Dienstleistungssektors längst etabliert. Als sich das schwedische Unternehmen Sandvik – ein Global Player im Hochtechnologie- und Maschinenbaubereich – dazu entschied, seine Kapazitäten in Deutschland zu bündeln, stand deshalb sofort fest: Der ehemalige Produktions-Standort des Industrieunternehmens an der Heerdter Landstraße sollte zur deutschen Hauptniederlassung ausgebaut werden.

Expertise für die gesamte Wertschöpfungskette

An die Entwicklung des Projekts stellten sich Anforderungen vielfältigster Natur, nicht nur wegen der Bestandsbauten. Ideale Voraussetzungen für einen umsichtigen Partner wie die Real I.S., der seine fundierte Erfahrung in vollem Umfang einbringen kann. Innerhalb von nur 20 Monaten entstand ein repräsentativer Gebäudekomplex, der das gesamte Areal im Westen Düsseldorfs zusätzlich aufwertet. Das Ergebnis zeigt eindrucksvoll, wie die Wertschöpfungspotenziale für alle Projektpartner genutzt werden können, wenn alle Interessenspositionen konsequent berücksichtigt sind.



Robert Botz für Real I.S.

Immobilienkompetenz vermitteln: Die Referenzbroschüre für das Sandvik Headquarter, Düsseldorf.



Klare Strukturen stecken voller Flexibilität

Das Gebäude spiegelt eine offene Unternehmenskultur wider und ermöglicht intelligente Raumnutzung.

Maßgebliche Aspekte für den Entwurf der neuen Hauptniederlassung waren ein repräsentativer Charakter, aber auch Effizienz und allem voran ein hohes Maß an Flexibilität. Um sämtliche Aktivitäten für ganz Deutschland bündeln zu können, wurden auf einem Teilgrundstück des ehemaligen Sandvik Produktionsstandortes zwei neue Gebäude errichtet und mit dem bestehenden Bürogebäude funktional verbunden. Dabei entstand neben dem zentralen Verwaltungsbau ein lichtdurchfluteter Pavillon mit Konferenz- und Ausstellungsflächen. Insgesamt bietet die neue Deutschlandzentrale Arbeitsplätze für 230 Mitarbeiter.

Plan und Konzeptw 05

Ein neues Gebäude-Ensemble

Der Neubau erstreckt sich vom EG bis 4. OG. Das dreigeschossige Bestandsgebäude erfuhr im Rahmen der Bauarbeiten eine komplette Sanierung und wurde an die Empfangshalle des Neubaus angeschlossen. Für beide Gebäude sind die Erschließungskerne zentral angeordnet, so dass Einzel-, Kombi- oder auch Großraumbüros eingerichtet werden können. Je nach Bedarf können so auch kleinere Mieteinheiten ab circa 350 m² realisiert werden. Darüber hinaus ist im Verwaltungsgebäude ein zentraler Cateringbereich mit Essensausgabe für ca. 80 Personen und angeschlossener Terrasse vorgesehen.

Repräsentanz mit Außen- und Innenwirkung

Großflächig verglaste Fassaden schaffen eine moderne Ästhetik, die technische Präzision spüren lässt. In der gestalterischen Komponente geht der Entwurf jedoch weit über die Außenwirkung hinaus. Denn die räumliche Anordnung der Gebäudekörper lässt einen Innenhof in ruhiger Atmosphäre entstehen, der sich auch als Präsentationsfläche für neue Produkte eignet. Ein Multifunktionsraum unter freiem Himmel, der vielfältige Möglichkeiten der Nutzung eröffnet und dem neuen Headquarter von Sandvik einen Ort der Begegnung schenkt.

Ausgewählte Kompetenzen für Sandvik

Investor	LB Immobilien
Baudurchführer	Real I.S. AG
Hauptnutzer	Sandvik
Generalübernehmer	Kal 18 GmbH & Co. KG
Architekt	Overdiek Architekten
Bauzeit	8/2006 – 2/2008

► In weniger als 20 Monaten realisiert – die Deutschlandzentrale von Sandvik.