Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Real I.S. Investment GmbH München	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013	16.10.2014

Real I.S. Investment GmbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013

der Real I.S. Investment GmbH

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Unternehmensstruktur

Die Real I.S. Investment GmbH (Gesellschaft) ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes und hat am 4. Dezember 2013 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) den Zulassungsantrag als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gestellt. Sie verwaltet Investmentfonds für Anlagen in Immobilienvermögen. Die Gesellschaft ist in Europa, überwiegend in Deutschland, Frankreich, Niederlande und Luxemburg aktiv. Die Gesellschaftsanteile werden vollständig von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (Real I.S. AG) gehalten. Die Real I.S. AG ist eine Tochter der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB). Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. AG der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der BayernLB für Immobilien.

Die Real I.S. Investment GmbH deckt als Investmentgesellschaft das Dienstleistungsspektrum im Bereich der Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger ab. Die Gesellschaft hat Funktionen an die Real I.S. AG ausgelagert und kann damit erheblich Synergien innerhalb der Gruppe nutzen. Dazu gehören die Bereiche Assetmanagement, Human Resources, Immobilienakquisition, Investmentstrukturierung, IT und das Rechnungswesen. Ferner wurden im Jahr 2010 die Dienstleistungen der Bereiche Berichtswesen und Buchhaltung der Sondervermögen an die acb GmbH (acb) ausgelagert. Die Zusammenarbeit funktioniert aufgrund des gemeinsamen Verständnisses des Dienstleistungsgedankens tadellos.

1.2 Unternehmenstätigkeit

Seit Ihrer Zulassung im Jahr 2010 hat die Gesellschaft eine Reihe von Immobilienspezialfonds aufgelegt, erfolgreich Eigenkapital eingeworben

und stetig das Immobilienvermögen ausgebaut. Für den ersten Immobilien-Spezialfonds (Real I.S. BGV IV), der noch in 2010 aufgelegt wurde, konnte durch Investitionen in den Zielmärkten in Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie in Logistikimmobilien bis Ende 2013 ein Bruttoinventarwert (also Fondsvermögen ohne Abzug von Verbindlichkeiten) von rd. 607 Mio. EUR aufgebaut werden. Zudem erfolgten weitere Ankäufe für den zweiten Immobilien-Spezialfonds, Real I.S. BGV V, der in 2013 einen Bruttoinventarwert von rd. 680 Mio. EUR erreichte. Darüber hinaus wurden im Jahr 2013 Immobilien für den Real I.S. BGV VI, Real I.S. Individualfonds 1 und den Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland erworben.

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2013 insgesamt 27 Immobilien mit einen Bruttoinventarwert von rund 1,4 Mrd. EUR. Die durchschnittliche Leerstandsquote aller Immobilien beträgt unter 2%. Durch die Auflage unterschiedlicher Fonds steht unseren Zielkunden eine breite Angebots- und Produktpalette zur Verfügung. Im Jahr 2014 werden die Fonds weiter aufgebaut.

1.3 Leitung und Kontrolle

Die Real I.S. Investment GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie hat eine duale Führungsstruktur, bestehend aus Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung ist funktionsgetrennt aufgestellt und besteht zum 31. Dezember 2013 aus Dr. Roland Bittner und Michael Lindemann. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist bis zum 31.12.2013 Josef Brandhuber. Mit dem Ausscheiden von Herrn Josef Brandhuber übernimmt Herr Jochen Schenk zum 1. Januar 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrats.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur hat sich im Verlauf des Jahres 2013 moderat verbessert, jedoch wird das globale Wachstum schwächer als noch 2012 prognostiziert ausfallen. Ein wichtiger Grund hierfür war die schwächere wirtschaftliche Expansion in Nordamerika und die damit verbundenen finanzpolitischen Auseinandersetzungen in den Vereinigten Staaten. Zwar erfreut sich die USA einer allmählichen und im Vergleich zu Europa deutlich breiteren Erholung, doch sollte die erwartete BIP-Wachstumsrate im abgelaufenen Jahr nur bei 1,9% liegen (Consensus Economics).

Im Euroraum bremst die ökonomische Spaltung zwischen Kern- und Peripherieländern eine nachhaltige Erholung der gesamten Region, obwohl im zweiten Halbjahr Anzeichen einer überwundenen Rezession sichtbar waren. Entsprechend dürfte die Wirtschaft des Euroraums in 2013 um -0,4% schrumpfen, etwas weniger als in 2012 (-0,6%). Damit wird das Wachstum schwächer ausfallen als in 2012 seitens der Markteilnehmer erwartet wurde. Innerhalb des Euroraums, den Hauptzielländern für Immobilieninvestitionen im vergangenen Jahr, zeigte Deutschland einen moderaten Aufschwung, Frankreich und Belgien stagnierten und in den Niederlanden war ein BIP-Rückgang zu verzeichnen.

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte waren nur in Deutschland robust. Frankreich und die Niederlande zeigten schwächere Vermietungsmärkte. Die schwachen Vermietungsmärkte in den Niederlanden führen teilweise zu sinkenden Mieten und steigenden Leerstandsraten.

Investmentmärkte

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat im abgelaufenen Jahr deutlich an Schwung gewonnen. Bereits die ersten konjunkturellen

Erholungsanzeichen aus den USA und Europa haben den Investitionsfluss im Euroraum spürbar belebt. In den ersten drei Quartalen 2013 haben europäische Immobilien im Wert von 98,8 Mrd. Euro den Eigentümer gewechselt. Davon entfielen knapp 70% auf die Kernmärkte Deutschland, Frankreich und England. Das Transaktionsvolumen für das gesamte Jahr 2013 dürfte den höchsten Stand seit dem Boomjahr 2007 erreichen.

In Deutschland und Frankreich waren die Kaufpreise für Gewerbeimmobilien in Spitzenlagen 2013 gestiegen. Insbesondere in Deutschland war auch eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeimmobilien in guten Lagen gegeben. Dies war in Frankreich nicht der Fall. In den Niederlanden wirkte sich die schwache Konjunktur auf den Vermietungsmarkt aus und folglich sanken die Kaufpreise. Dies ermöglichte zwar einerseits, einige attraktive Käufe in Top-Lagen, war aber insgesamt betrachtet ein erheblicher Unsicherheitsfaktor. Folglich konnten nur vergleichsweise wenige Immobilien in den Niederlanden angebunden werden.

Marktstellung des Unternehmens

Auch 2014 ist die Marktstellung von Immobilien-Spezialfonds insgesamt weiter gestiegen. Die Marktstellung der Gesellschaft im Investmentmarkt konnte sich verbessern und von diesem Trend überproportional profitieren. Immobilien-Spezialfonds verwalteten 2013 geschätzt ein Nettoimmobilienvermögen von rd. 50 Mrd. EUR (eigene Berechnungen auf Basis IPD/BVI-Index). Mit rd. 0,8 Mrd. EUR Nettovermögen liegt hier der Anteil der Gesellschaft am Gesamtmarkt noch zwischen 1% und 2%. Ein wesentlich höherer Anteil am Gesamtmarkt errechnet sich aber, wenn man die Mittelzuflüsse und damit auch das Wachstumspotential betrachtet. Der BVI errechnete das Netto-Mittelaufkommen der Immobilien-Spezialfonds im Jahr 2013 mit einem Wert von über 4 Milliarden Euro. Die Gesellschaft hatte 2013 erhebliche Mittelzuflüsse von über 300 Mio. EUR, die Kapitalabrufe in gleicher Höhe für Neuinvestitionen in Höhe von rd. 557 Mio. EUR ermöglichten. Damit würde sich ein deutlich stärkerer Marktanteil in diesem Segment ergeben.

2.2 Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2013 war vom weiteren Ausbau der Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft geprägt. Die Angebote fokussierten sich auch in 2013 auf die Serie Bayerische Grundvermögen (BGV-Serie) mit den aufgelegten Sondervermögen Real I.S. BGV IV, Real I.S. BGV V und Real I.S. BGV VI. Dabei befinden sich die Sondervermögen Real I.S. Individualfonds 1 sowie der Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland in einer frühen Aufbauphase. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Kapitalzusagen von deutlich über 300 Mio. EUR eingeworben.

Der Real I.S. BGV IV konnte bereits im Jahr 2012 das Fondsvolumen deutlich ausbauen. Eines der letzten Investments erfolgte im Jahr 2013. Für ca. 20 Mio. EUR (Verkehrswert) wurde eine Büroimmobilie in Paris (Frankreich) erworben. Damit enthält der Fonds zwölf Immobilien. Es konnten von den Eigenkapitalzusagen von rund 380 Mio. EUR bereits über 90% investiert werden.

Der Real I.S. BGV V konnte im Jahr 2013 deutlich ausgebaut werden. Insgesamt wurden für den Fonds acht Investments von rund 465 Mio. EUR (Summe der Verkehrswerte) getätigt. Es wurden drei Büroimmobilien (Hamburg, Hannover und Lyon), drei Einkaufszentren (Berlin, Hamburg und Meppen) sowie zwei Geschäftshäuser (Den Haag und Metropolregion Hamburg) angekauft. Zum Jahresende 2013 enthält das Sondervermögen elf Immobilien. Es fehlen nur noch wenige Objekte bis das Zielvolumen in Höhe von 900 Mio. EUR (Bruttoinventarwert) erreicht ist. Bezogen auf das Eigenkapital sind knapp 80% der Zusagen von rund 500 Mio. EUR investiert.

Der Real I.S. BGV VI setzt die Erfolgsserie der BGV-Reihe fort. Der Fonds ist auf Core/Core+ Objekte fokussiert. Die Investitionen werden im Euro-Währungsraum, insbesondere in Deutschland getätigt. Im Jahr 2013 wurde für rund 47 Mio. EUR (Verkehrswert) ein Einkaufszentrum in der Metropolregion Hamburg erworben. In den kommenden Jahren wird der Fonds weiter ausgebaut, bis das Zielvolumen von rund 650 Mio.

EUR (Bruttoinventarwert) erreicht ist.

Der Real I.S. Individualfonds 1 investierte rund 7 Mio. EUR (Verkehrswert) in eine Wohnimmobilie im Stuttgarter Raum. Der Bruttoinventarwert des Fonds beträgt zum Jahresende 2013 rund 24 Mio. EUR. Der Fonds wird weitere Investitionen bis zu einem Fondsvolumen von 140 Mio. EUR (Bruttoinventarwert) tätigen.

Der Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland hat im Jahr 2013 die erste Immobilie angekauft. Die Investition über rund 20 Mio. EUR (Verkehrswert) erfolgte in eine Büroimmobilie in Freiburg. Der Fonds investiert in Immobilien aus dem süddeutschen Raum bis zu einem Zielvolumen von 400 Mio. EUR (Bruttoinventarwert).

Hilfreich für die Investments in Frankreich und Luxemburg ist der bereits in 2012 umgesetzte Aufbau der Managementstruktur, durch die Gründung einer französischen Schwestergesellschaft, der Real I.S. France SAS, mit Sitz in Paris. Damit wurden der Marktzutritt und die Marktdurchdringung im Neu- und Bestandsgeschäft sowie im Assetmanagement auch für die Produkte der Gesellschaft verbessert.

Im vergangenen Jahr hat die Gesellschaft rund 557 Mio. EUR investiert und verwaltet damit ein Vermögen von 1,4 Mrd. EUR. Die Gesellschaft befindet sich damit weiter in der Ausbauphase der Fonds. Im Jahr 2013 wurden keine Verkäufe getätigt.

Angebote für institutionelle Anleger in der Übersicht zum 31. Dezember 2013:

- **Real I.S. BGV IV**

Auflage:	2010
Eigenkapitalzielvolumen:	378 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	378 Mio. EUR
davon abgerufen:	347 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	rd. 650 Mio. EUR

- **Real I.S. BGV V**

Auflage:	2011
Eigenkapitalzielvolumen:	rd. 500 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	rd. 500 Mio. EUR
davon abgerufen:	402 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	rd. 900 Mio. EUR

- **Real I.S. BGV VI**

Auflage:	2013
Eigenkapitalzielvolumen:	350 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	44 Mio. EUR
davon abgerufen:	rd. 32 Mio. EUR

Zielinvestitionsvolumen:	rd. 650 Mio. EUR

- **Real I.S. Individualfonds 1**

Auflage:	2012
Eigenkapitalzielvolumen:	100 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	100 Mio. EUR
davon abgerufen:	rd. 20 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	rd. 140 Mio. EUR

- **Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland**

Auflage:	2013
Eigenkapitalzielvolumen:	220 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	189 Mio. EUR
davon abgerufen:	rd. 14 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	rd. 400 Mio. EUR

Darüber hinaus sind folgende Sondervermögen aufgelegt:

- Real I.S. BGV VII
- Real I.S. Germany Retail
- Real I.S. Green Office Fund
- Real I.S. Regionalfonds Deutschland
- Real I.S. Individualfonds 2
- Real I.S. Individualfonds 3

Durch den kontinuierlichen Aufbau der Fonds ist der Umfang des Geschäftsbetriebes weiter angestiegen. Infolgedessen wurden die verschiedenen Bereiche u.a. Risikomanagement und Fondsmanagement organisatorisch und personell ausgebaut. Für das Auslagerungscontrolling wurde Ende 2012 ein weiterer Mitarbeiter eingestellt. Im Berichtsjahr 2013 wurde das Fondsmanagement um einen Mitarbeiter erweitert. Die Personalausstattung entsprach den quantitativen und qualitativen Anforderungen. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stand 31. Dezember 2013 insgesamt sechs Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von externen

Dienstleistern und der Real I.S. AG unterstützt.

Die Gesellschaft hat sich seit September 2012 auf Ebene der Real I.S. Gruppe mit Unterstützung externer Berater mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie auseinandergesetzt. Die Gesellschaft hat am 4. Dezember 2013 parallel zur Real I.S. AG den Zulassungsantrag als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin gestellt. Das Ziel ist Produkte für Institutionelle Kunden auf Basis des regulierten offenen deutschen Spezialfonds bereit zu stellen, um die Marktposition unter KAGB weiter auszubauen. Damit wird auch für die Zukunft eine stabile und nachhaltige Ertrags- und Wertentwicklung angestrebt. Die Erreichung einer nachhaltigen Investorenzufriedenheit (Produkt- und Betreuungsqualität) und die Schaffung einer langfristigen positiven Leistungsbilanz gehen regelmäßig den Volumenzielen vor. Die Gesellschaft erwartet die Erteilung der Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) innerhalb des ersten Halbjahres 2014.

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

Die Provisionserträge in Höhe von 3.229 TEUR konnte gegenüber dem Vorjahr (2.171 TEUR) um 1.058 TEUR gesteigert werden. Das Ergebnis resultiert aus Honoraren im Rahmen des Immobilienerwerbs für die Sondervermögen Real I.S. BGV IV, Real I.S. BGV V, Real I.S. BGV VI, Real I.S. Individualfonds 1 und Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland (in Summe 1.062 TEUR) sowie aus Erlösen für laufende Verwaltung (2.167 TEUR).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 49 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (i. Vj. 71 TEUR) und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (24 TEUR) und Weiterverrechnungen (23 TEUR).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen betragen 2.708 TEUR (i. Vj. 1.950 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus Personalkosten (1.070 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (305 TEUR) sowie Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (1.180 TEUR). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf die verstärkte Inanspruchnahme von Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen (insbesondere für das Fondsrechnungswesen) und höhere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen. Der Anstieg bei den Rechts- und Beratungskosten ist auch durch einen erhöhten Beratungsbedarf im Zusammenhang mit der Antragstellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bei der BaFin zurückzuführen. Zusätzlich wurden mehr Immobilieninvestments als im Vorjahr geprüft, was die Beratungsleistungen ebenfalls erhöhte Insofern erhöhte sich auch der Beratungsaufwand für nicht zustande gekommene Investments.

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2013 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 574 TEUR (i. Vj. 297 TEUR) ab.

2.3.2 Vermögenslage und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt 3.685 TEUR (i. Vj. 3.138 TEUR).

Der Anstieg resultiert auf der Aktivseite vorwiegend aus der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenständen (1.956 TEUR; i. Vj. 1.182 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Forderungen an die Sondervermögen aus der laufenden Verwaltung um 610 TEUR auf 1.009 TEUR (i. VJ. 399 EUR) zurückzuführen.

Der Finanzmittelbestand per 31.12.2013 hat sich um rd. 230 TEUR von 1.906 TEUR auf 1.676 TEUR vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr höheren Außenständen gegenüber den Fondsvermögen aus laufender Verwaltung.

Im Geschäftsjahr 2013 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Kapitalanforderungen nach § 11 InvG bzw. § 25 KAGB wurden im Berichtszeitraum eingehalten.

Auf der Passivseite werden die sonstigen Verbindlichkeiten leicht abgebaut (735 TEUR, i. Vj. 803 TEUR).

Die Rückstellungen haben sich von 263 TEUR auf 305 TEUR leicht erhöht.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich aufgrund des Jahresüberschusses um 574 TEUR erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 2.645 TEUR (i. Vj. 2.070 TEUR).

Die Eigenkapitalquote hält sich mit 71,8% auf hohem Niveau (i. Vj. 66%).

Wesentliche Beteiligungen

Die Real I.S. Investment GmbH hält 100% der Anteile an folgenden Gesellschaften:

- BGV IV Verwaltungs- GmbH, München
- BGV V Verwaltungs- GmbH, München

Darüber hinaus hält die Gesellschaft keine weiteren Beteiligungen.

2.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Real I.S. Investment GmbH nutzt folgende finanziellen Leistungsindikatoren zur internen Steuerung:

- RoE (Return on Equity): Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein RoE von 19,2% (i. Vj. 9,9%) erreicht.
- CIR (Cost Income Ratio): Die CIR konnte mit 67,8% im Jahr 2013 gegen über dem Vorjahr (78,1%) gesenkt werden.

Die Verbesserung der beiden Kennzahlen liegt vor allem an den gestiegenen Erlösen, die stärker als die Aufwendungen gestiegen sind. Die Provisionserträge nahmen um fast 50% zu, während die Verwaltungsaufwendungen einen Anstieg unter 40% verzeichneten.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden nur auf Real I.S. Gruppenebene ermittelt und liegen für die Real I.S. Investment GmbH nicht vor. Die Managementleistungen und Produkte der Real I.S. wurden in den vergangenen Jahren mehrfach ausgezeichnet (u.a. "Bester Initiator Immobilien International" in den Jahren 2013, 2012 und 2011 verliehen durch die Feri Euro Rating Service AG; CIO IT Excellence Benchmark Award Gewinner 2013)

3. Nachtragsbericht

Im Januar 2014 erwarb das Sondervermögen Real I.S. BGV V eine Büroimmobilie in Luxemburg mit einem Verkehrswert von rund 50 Mio. EUR.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowohl in positiver wie in negativer Hinsicht haben könnten, haben sich nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

4.1.1 Konjunkturelle Aussichten

2014 dürfte sich der bereits Mitte 2013 eingetretene Aufschwung in der Weltkonjunktur verfestigen. Der aktuelle Marktkonsens (Consensus Economics) erwartet eine breitere Erholung, sodass die Wachstumsraten, sowohl in den Industrie- als auch in den Schwellenländern, über denen der Jahre 2012 und 2013 liegen dürften.

Zwar sind noch wesentliche ökonomische Verwerfungen innerhalb des Euroraums, vor allem in den Finanz- und Arbeitsmärkten, zu spüren, dennoch sind die Anzeichen einer Trendwende vorhanden. Für den Euroraum wird insgesamt ein BIP-Wachstum von 1% in 2014 erwartet, nachdem die Region 2012 geschrumpft war und auch 2013 um -0,4% schrumpfen dürfte. Den europäischen Durchschnitt werden vor allem Deutschland, mit einem BIP-Wachstum von 1,8% für 2014 (2013: 0,4%) und das Vereinigte Königreich, mit 2,6% für 2014 (2013: 1,7%) übertreffen. Frankreich, Italien und Spanien dürften 2014 unter 1% wachsen, wobei die Wende zu positiven Wachstumsraten damit auch für die Südländer einsetzen sollte (Quelle: Consensus Economics).

4.1.2 Immobilienmarkt

In Europa dürfte vor allem die gute Entwicklung der Konjunktur und der Vermietungsmärkte in Deutschland die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien erhöhen. Der Preisdruck dürfte in Deutschland weiter steigen und damit könnten Gewerbeimmobilien in guten Lagen teilweise nicht mehr die Mindestrenditeanforderungen der seitens der Real I.S.-Gruppe aufgelegten Fonds erfüllen. Hierdurch könnte sich das Ankaufsvolumen verringern.

In anderen Ländern des Euroraums wie Frankreich und Luxemburg sind vergleichbare Entwicklungen zu erwarten, wenn auch in deutlich abgeschwächter Form. Von der Finanzmarktkrise stark beeinflusste Länder wie Irland, Spanien und Italien werden in 2014 erste Erholungstendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen. Folglich könnten diese Länder für Gewerbeimmobilienankäufe wieder interessant werden. In den Niederlanden zeigen sich aktuell schon Markterholungstendenzen in Amsterdam, jedoch nicht in den anderen Großstädten. Für 2014 ist, angesichts der anhalten makroökonomischen Unsicherheit, nur ein geringes Ankaufsvolumen in diesem Markt zu erwarten.

4.2 Chancen und Ausblick für die Real I.S. Investment GmbH

Insgesamt lassen die Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Situation 2014, trotz der aufgezeigten Risiken bei der Beschaffung von Immobilien, einen weiteren Aufbau der Bestandsfonds erwarten. Gerade das niedrige Zinsniveau, insbesondere die auch für 2014 erwartete hohe Renditedifferenz zwischen 10-jährigen Staatsanleihen und den Immobilienrenditen spricht auch in 2014 für die Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage. Wir rechnen deshalb auch für 2014 mit einem positiven Ergebnis bei der Gewinnung neuer Kunden und der

Einwerbung von Eigenkapital. Die Nachfrage nach sachwertorientierten Anlagen wird nach wie vor hoch bleiben. Auf den Immobilienmärkten, insbesondere im Core- und Core+ Segment wird sich der Wettbewerb noch intensivieren. Es gilt regionale und sektorale Unterschiede als Chance zu sehen und zu nutzen. Die in vielen Zielmärkten zwischenzeitlich bekannte Transaktions- und Umsetzungsstärke der Gesellschaft aufgrund des stetigen und raschen Aufbaus des Fondssondervermögens gilt es zu nutzen.

Für 2014 wird im Vergleich zum Vorjahr mit steigenden Provisionserträgen und einem Jahresergebnis von rund 1 bis 1,5 Mio. EUR gerechnet. Diese Planung geht von einem Anstieg der Ankaufsvergütungen für Neuinvestitionen in den Zielmärkten aus und berücksichtigt die gestiegenen laufenden Einnahmen aus Vergütungen für das Bestandsmanagement. Der RoE (Return on Equity) verbesserte sich im Vorjahr deutlich (von 9,9% auf 19,2%). Mit einer weiteren Verbesserung auf über 20% wird für 2014 gerechnet. Ebenso konnte die CIR (Cost Income Ratio) in 2013 mit 67,8% gegen über dem Vorjahr (78,1%) gesenkt werden. Auch hier wird eine Entwicklung in Richtung 60% erwartet.

In den nächsten beiden Jahren sollen die Wachstumspotenziale auf der Eigenkapital- sowie auf der Produktseite genutzt werden, um ein stetiges Wachstum mit Augenmaß und Sorgfalt zu ermöglichen. Im Spannungsfeld von Renditeanforderungen und Verfügbarkeit von nachhaltigen Immobilieninvestments gilt es sich weiterhin zu behaupten.

Das Ziel, die Kundenbeziehung im institutionellen Bereich auszubauen, wird damit umgesetzt.

4.3 Risikobericht

4.3.1 Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft hat sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch auf Ebene der einzelnen AIFs ein angemessenes Risikomanagementsystem etabliert. Sie orientiert sich bei der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems an den aktuellen Marktstandards. Es wurde ein teilweise IT-unterstütztes Risikomanagementsystem bestehend aus Risikostrategie, Risikoidentifikation, Risikomessung, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikokontrolle umgesetzt. Ergänzt wird der eigentliche Risikomanagementprozess durch eine adäquate Risikodokumentation (einschließlich des Risikomanagementberichtswesens) und der Kontrolle des Risikomanagementprozesses.

Die Gesellschaft hat das Risikomanagementsystem in einem Risikomanagementhandbuch dokumentiert, das laufend fortgeschrieben wird. Teile der Risikoberichterstattung wurden wie bisher an die Real I.S. AG ausgelagert. Die geltenden Vorgaben des KAGB hinsichtlich der Auslagerung dieses Teilbereichs werden hierbei berücksichtigt.

Der Risikomanager erfasst, misst, steuert und überwacht alle wesentlichen Vorgänge, die auf die Risikosituation der Gesellschaft und der von ihr verwalteten AIF Einfluss haben. Im Sinne einer Funktionstrennung ist ein Mitglied der Geschäftsführung für das Risikomanagement zuständig. Ein Prokurist der Gesellschaft ist als Risikomanager für die Umsetzung und Überwachung der Risikostrategie verantwortlich. Dazu gehören die Sammlung der relevanten Informationen und deren Aufbereitung für die entsprechenden Gremiensitzungen. Der Risikomanager greift dabei auf Datenzulieferungen von Riskownern sowie verschiedenen Fachabteilungen der Real I.S. Gruppe zu. In den Aufgabenbereich der Risikomanagementfunktion fällt insbesondere, die Umsetzung der Risikopolitik und der Vorgaben der Geschäftsführung, die Sicherstellung geeigneter Prozesse zur Identifikation, Messung, Überwachung und Kontrolle der eingegangenen Risiken sowie die Gewährleistung der Übereinstimmung der eingegangenen Risiken mit dem jeweiligen Risikoprofil der verwalteten AIFs.

Die Risikoberichterstattung und -steuerung umfasst eine vierteljährliche Meldung der ermittelten und beurteilten Risiken sowie entsprechende

Gegenmaßnahmen, eine Finanzkennzahlenanalyse, eine Soll/Ist-Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung, eine Gegenüberstellung von Risikodeckungspotenzial und Gesamtrisikoprofil sowie die durchgeführten Stresstestszenarien. Der Risikobericht wird im Riskboard (bestehend aus Geschäftsführung und Risikomanager) diskutiert und bewertet.

Die Compliance-Funktion wird von der Real I.S. AG mitübernommen. Der Beauftragte überwacht laufend die Einhaltung der Verhaltenspflichten (Allgemeine Standards der Real I.S. Gruppe), der Interessenskonfliktregelungen sowie die Einhaltung von definierten Produktstandards bei Investitionsentscheidungen für Sondervermögen.

Die Anlegerinformationen wurden entsprechend dem gestiegenen Fondsvolumen angepasst und ausgebaut. Die Anleger werden im Rahmen eines monatlichen Finanzreportings über alle wesentlichen Daten ihres Fonds informiert. Im Rahmen eines darüber hinausgehenden quartalsweisen Immobilienreporting werden die Anleger über immobilienspezifische Sachverhalte rund um die Immobilien des Fonds unterrichtet.

Die Interne Revision war bis Ende 2012 an die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (E&Y), Eschborn, ausgelagert. Seit 2013 wird die Interne Revision von der Real I.S AG mit Unterstützung von E&Y durchgeführt.

4.3.2 Risikobetrachtung für die Sondervermögen im Einzelnen:

Es werden die relevanten Immobilienmärkte und damit einhergehende Auswirkungen auf die Verkehrswerte unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der betreffenden Länder erfasst. Ferner werden die wesentlichen mittelfristig auslaufenden Mietverträge dargestellt und mit der Fondsstrategie abgeglichen. Damit wird auf einen ausgewogenen Mietermix auf Portfolioebene, hinsichtlich Branchenmix und Laufzeit, geachtet. Bei den Adressausfallrisiken sind vor allem die Mietausfallrisiken relevant; insofern wird über aktuelle Meldungen zu Hauptmietern und zur Risikodiversifikation nach Branchen berichtet. Für wesentliche Mietverhältnisse besteht ein laufendes Monitoring der Einzelunternehmen und der Branchenallokation, entsprechend deren Gewichtung im jeweiligen Portfolio. Ein in der Nachvermietung von Handels- und Büroimmobilien erfahrenes Assetmanagement der Gruppe und belegbare Erfolge in der Vergangenheit bei Nachvermietungen begrenzt dieses Risiko ebenfalls. Die Darlehen weisen eine mittelfristige bis langfristige Zinsbindung aus, das allgemeine Zinsniveau ist derzeit niedrig. Währungsrisiken scheiden aus, da die Fonds nur im Euro-Währungsraum investiert sind (Marktrisiken).

Liquiditätsrisiken (z.B. Mittelabflüsse) sind in der Aufbauphase angesichts begrenzter Rücknahmeabschläge bei Spezialfonds noch gering. Die Risiken aus der Anlage der freien Liquidität werden durch eine konzeptionsbedingt äußerst niedrige Liquiditätsreserve und eine konservative Anlage bei Banken, die dem Einlagensicherungsverein angehören, minimiert.

Operationelle Risiken (z.B. Prozessrisiken, Rechtsrisiken) werden durch Organisationsrichtlinien und eingespielte Prozesse, insbesondere für die Due Diligence bei der Durchführung der Investitionsentscheidung abgesichert.

4.3.3 Risikobetrachtung für die Gesellschaft

Aufgrund ihrer eingegrenzten Geschäftsaktivitäten, nämlich Auflage und Verwaltung von Immobilien-Spezialsondervermögen, erwachsen die wesentlichen Risiken der Gesellschaft in den Abläufen, also im Prozess- und Managementbereich. Operationelle Risiken in der Gesellschaft wie Geldwäscherisiken oder Fehlverhalten des Managements werden durch schriftlich dokumentierte Verhaltensrichtlinien eingegrenzt, die der Compliance-Beauftragte überwacht. Gleiches gilt für Haftungsrisiken aus der Managementtätigkeit für das Sondervermögen. Diese Risiken werden durch Ablaufbeschreibungen und Arbeitsanweisungen im Managementhandbuch begrenzt. Die ausgelagerten Bereiche werden durch

ein institutionalisiertes Auslagerungscontrolling geprüft. Schwerpunkte der Prüfung sind das Fondsrechnungswesen, das an die acb GmbH ausgelagert wurde, sowie die Teile des Portfolio- und Assetmanagement, die an die Real I.S. AG ausgelagert wurden. Auf Basis eines Prüfkatalogs wird z.B. monatlich die Qualität und Termintreue der Aufgabenerfüllung der acb GmbH gemessen. Mehrere Vor-Ort-Prüfungen bei den Auslagerungsunternehmen, den regionalen Property-Managern sowie die Erstellung von Halbjahresberichten unter Auswertung des internen Reporting der Unternehmen ermöglichen eine wirksame Steuerung der ausgelagerten Bereiche.

Das Personalrisiko wurde durch den weitere Ausbau des Personalbestandes sowie angemessene Vergütungs- und Anreizsysteme abgedeckt.

Die Real I.S. Investment GmbH hat zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit beim Eintreten eines Notfalls ein Notfallkonzept sowie einen Business Continuity Plan (BCP) erstellt. Diese werden jährlich überarbeitet und regelmäßig von der Interne Revision überprüft. Durch die Entscheidung der Real I.S. AG ebenfalls einen Zulassungsantrag als KVG einzureichen, werden nahezu identische Anforderungen an den entsprechenden Business Continuity Management (BCM) gestellt. Aus diesem Grund überarbeiten die beiden Gesellschaften derzeit ihre Pläne und gleichen diese aufeinander ab.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die Entwicklung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen könnten. Der Bestand der Gesellschaft war im Berichtsjahr zu keinem Zeitpunkt gefährdet.

München, den 25. März 2014

Real I.S. Investment GmbH

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Real I.S. Investment GmbH, München

Aktiva

	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig			
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 1.675.625,46 (i. Vj. EUR 1.405.766,85)			
	1.675.625,46		1.405.766,85

	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
b) andere Forderungen	0,00	1.675.625,46	500.000,00
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i. Vj. EUR 500.000,00)			
2. Anteile an verbundenen Unternehmen		50.000,00	50.000,00
3. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werte		3.145,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.956.007,74	1.181.654,35
5. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	233,82
		3.684.778,20	3.137.655,02

Passiva

	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		734.911,19	803.333,29
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 4.215,64 (i. Vj.: EUR 3.457,60)			
2. Rückstellungen			
a) andere Rückstellungen		305.321,68	263.976,17
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00		3.000.000,00
b) Verlustvortrag	-929.654,44		-1.227.146,29
c) Jahresüberschuss	574.199,77	2.644.545,33	297.491,85
		3.684.778,20	3.137.655,02
Für Anteilinhaber verwaltete Sondervermögen 11 (i.Vj. 10):		810.312.429,09	463.979.462,93

München, 25. März 2014

Real I.S. Investment GmbH
München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

Real I.S. Investment GmbH, München

	01.01.-31.12.2013			01.01.-31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		396,96		5.187,34
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 396,96 (i. Vj. EUR 5.187,34)				
2. Zinsaufwendungen		0,00	396,96	-21,23
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (i. Vj. EUR -21,23)				
3. Provisonserträge			3.229.114,12	2.171.131,27
4. Sonstige betriebliche Erträge			49.212,09	71.036,66
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand:				
aa) Löhne und Gehälter	-960.104,72			-817.215,15
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-110.355,20	-1.070.459,92		-86.240,95
- davon für Altersversorgung: EUR 7.304,64 (i. Vj. EUR 7.128,00)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-1.637.355,58	-2.707.815,50	-1.046.387,00
6. Abschreibungen und Werteberichtigungen auf immaterielle				
Anlagewerte und Sachanlagen			-555,00	0,00
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			570.352,67	297.490,94
8. Sonstige Steuern			3.847,10	0,91
9. Jahresüberschuss			574.199,77	297.491,85

München, 25. März 2014

Real I.S. Investment GmbH

München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

Real I.S. Investment GmbH, München

1. Allgemeine Angaben

Die Real I.S. Investment GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG). Die Erlaubnis, inländische Immobilien-Sondervermögen zu verwalten, wurde durch die BaFin am 23.06.2010 erteilt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 3 HGB und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) unter Anwendung der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB) aufgestellt.

Die Real I.S. Investment GmbH hat am 04. Dezember 2013 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) den Zulassungsantrag als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) gestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Forderungen an Kreditinstitute sowie Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden unterjährig durch Wertberichtigung berücksichtigt. Zum Jahresende bestanden keine erkennbaren Einzelrisiken.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Gegen Entgelt erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Dabei werden alle bis zur Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Die Laufzeit beträgt jeweils nicht länger als ein Jahr.

Das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 3.000.000,00 und entspricht dem im Handelsregister eingetragenen Grundkapital. Das Grundkapital ist voll eingezahlt.

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen der Bilanz

Die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert angesetzt. Sie betreffen täglich fällige Kontokorrentkonten und Festgelder.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten ausschließlich 100% der Anteile an der BGV IV Verwaltungs GmbH, München, sowie an der BGV V Verwaltungs GmbH, München. Das Stammkapital der Gesellschaften beträgt jeweils 25.000,00 EUR. Die Jahresabschlüsse per 31.12.2012 liegen für beide Gesellschaften vor.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und immateriellen Anlagewerten sowie ihre Veränderungen sind in der nachfolgenden Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Real I.S. Investment GmbH, München

	Anschaffungskosten 1.1.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2013 EUR	kumulierte Abschreibungen 1.1.2013 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	3.700,00	0,00	0,00	3.700,00	0,00
	0,00	3.700,00	0,00	0,00	3.700,00	0,00
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen						
0801 BGV IV Verwaltungs-GmbH	25.000,00				25.000,00	
0802 BGV V Verwaltungs-GmbH	25.000,00				25.000,00	
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
	50.000,00	3.700,00	0,00	0,00	53.700,00	0,00

	Anschaffungskosten	Abschreibungen	kumulierte	Buchwert	Buchwert

				Abschreibungen		
	1.1.2013	Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	555,00	0,00	555,00	3.145,00	0,00
	0,00	555,00	0,00	555,00	3.145,00	0,00
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen						
0801 BGV IV Verwaltungs-GmbH	25.000,00				25.000,00	25.000,00
0802 BGV V Verwaltungs-GmbH	25.000,00				25.000,00	25.000,00
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
	50.000,00	555,00	0,00	555,00	53.145,00	50.000,00

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Forderungen an Sondervermögen		
- aus Lieferungen und Leistungen	1.009.450,09	399.331,69
- aus Umsatzsteuer	861.069,81	757.657,56
- aus vorverauslagten Kosten	85.220,09	23.722,18
Übrige	267,75	942,92
	1.956.007,74	1.181.654,35

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten ggü. dem Finanzamt	628.729,23	673.822,68

	2013	2012
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.058,31	126.549,34
Übrige	5.123,65	2.961,27
	734.911,19	803.333,29

Bei den Verbindlichkeiten ggü. dem Finanzamt handelt es sich um Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 610.822,37 EUR (i. Vj. 657.371,21 EUR) und um Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von 17.906,86 EUR (i. Vj. 16.451,47 EUR). Von den übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.123,65 EUR (i. Vj. 2.961,27 EUR) entfallen 4.215,64 EUR (i. Vj. 3.457,60 EUR) auf Verbindlichkeiten ggü. verbundendene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
RST Leistungs- und Betriebsbonus	220.000,00	205.000,00
RST Jahresabschluß & Steuerberatung	40.250,00	34.850,00
Übrige	45.071,68	24.126,17
	305.321,68	263.976,17

4. Erläuterungen der Gewinn– und Verlustrechnung

Die Provisionserträge betreffen Ankaufs- sowie Verwaltungsvergütungen für Objekte der Sondervermögen Real I.S. BGV IV, Real I.S. BGV V, BGV VI, Real I.S. Individualfonds 1 und Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland.

	2013	2012
	EUR	EUR
Erlöse lfd. Verwaltung	2.166.997,14	1.255.420,58
Ankaufsgebühren	1.062.116,98	915.710,69
	3.229.114,12	2.171.131,27

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Auflösung von Rückstellungen	24.452,70	42.190,95
Sachbezüge	22.658,64	22.588,90

	2013	2012
	EUR	EUR
Sonstige	2.100,75	6.256,81
	49.212,09	71.036,66

Die Zusammensetzung der Anderen Verwaltungsaufwendungen stellt sich folgender-maßen dar:

	2013	2012
	EUR	EUR
Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Sondervermögen	1.179.632,64	765.177,38
Rechts- und Beratungskosten	305.281,54	124.401,50
Übrige Verwaltungsaufwendungen	152.441,40	156.808,12
	1.637.355,58	1.046.387,00

5. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Beteiligungen gem. § 285 Nr. 11 HGB

Die Real I.S. Investment GmbH hält alle Anteile (100%) an der BGV IV Verwaltungs GmbH, München (Stammkapital: 25.000,00 EUR; Eigenkapital zum 31. Dezember 2012: 29.823,96 EUR; Jahresüberschuss vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012: 1.326,29 EUR).

Die Real I.S. Investment GmbH hält alle Anteile (100%) an der BGV V Verwaltungs GmbH, München (Stammkapital: 25.000,00 EUR; Eigenkapital zum 31. Dezember 2012: 23.408,56 EUR; Jahresfehlbetrag vom 1.Januar 2012 bis 31. Dezember 2012: 1.591,44 EUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Miet- und Leasingverträge	6.756,42 EUR	- EUR	- EUR
Dienstleistungsverträge	1.144.883,84 EUR	- EUR	- EUR
Gesamt	1.151.640,26 EUR	- EUR	- EUR

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen entfallen zum Abschlussstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 151.756,42 EUR (davon bis zu einem Jahr: 151.756,42 EUR).

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Latente Steuern

Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen der Geschäftsjahre 2009 - 2012 wurden aufgrund des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Im Geschäftsjahr 2013 beträgt der inländische Körperschaftsteuersatz 15,0%. Unter Berücksichtigung eines Gewerbeertragsteuersatzes von rd. 17% sowie des Solidaritätszuschlags von rd. 0,8% ermittelt sich ein Steuersatz von 32,8%. Passive latente Steuern ergeben sich zum Abschlussstichtag nicht.

Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer)

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 5,75 Arbeitnehmer (2 Prokuristen, 4 Angestellte) beschäftigt. Im Vorjahr wurden durchschnittlich 4,25 Arbeitnehmer (2 Prokuristen, 3 Angestellte) beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 42.750,00 EUR (netto).

Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen der Real I.S. Investment GmbH 20.500,00 EUR und Prüfungsleistungen der Sondervermögen 19.250,00 EUR auf andere Bestätigungsleistungen 3.000,00 EUR.

Bezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 9 HGB wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Eine Vergütung für den Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr nicht gezahlt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 574.199,77 EUR (i. Vj. 297.491,85 EUR) mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Muttergesellschaft

Die Real I.S. Investment GmbH ist eine 100%ige Tochter der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, die wiederum eine 100%ige Tochter der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB), München, ist.

Die Real I.S. Investment GmbH wird nicht in den nach IFRS aufgestellten Konzern-abschluss der BayernLB mit einbezogen.

Geschäftsführer der Gesellschaft

Michael Lindemann, München

Geschäftsführer Front Office

Dr. Roland Bittner, Schondorf

Geschäftsführer Back Office

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Schenk, München, Vorsitzender (Vorsitzender seit 1. Januar 2014)

Vorstand der Real I.S. AG

Georg Jewgrafow, Wolfratshausen, stv. Vorsitzender

(Mitglied des Aufsichtsrates seit 1. Januar 2014)

Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG

Brigitte Walter, Feldkirchen-Westerham

Vorstand der Real I.S. AG

Ausgeschieden:

Josef Brandhuber, Oberhaching, Vorsitzender

Ausgeschieden zum 31.Dezember 2013

Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG (bis 31. Dezember 2013)

München, 25. März 2014

Real I.S. Investment GmbH

München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Niederschrift über die 20. Sitzung des Aufsichtsrates
der Real I.S. Investment GmbH, München

am:	14.05.2014
Beginn:	10:30 Uhr
Ende:	11:30 Uhr
Ort:	München, Innere Wiener Str. 17

Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Geschäftsführung sowie der KMPG für das Geschäftsjahr 2013 zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den empfohlenen Beschluss über die Ergebnisverwendung 2013 zu fassen.

München, den 14.05.2014

Offenlegung des Gesellschafterbeschlusses zur Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 328 HGB der Real I.S. Investment GmbH, München

Am 14.05.2014 hat die Gesellschafterversammlung der Real I.S. Investment GmbH den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 festgestellt.

Real I.S. Investment GmbH
München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Real I.S. Investment GmbH, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den

ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Real I.S. Investment GmbH. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

München, den 31. März 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Paskert, Wirtschaftsprüfer

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer