Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:
real i.s.
Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?
Alle Bereiche
Neue Suche starten

» Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
Real I.S. Investment GmbH München	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	24.06.2016	100%

Real I.S. Investment GmbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht der Real I.S. Investment GmbH für das Wirtschaftsjahr 2015

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Unternehmensstruktur

Die Real I.S. Investment GmbH (Gesellschaft) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Immobilien-Sondervermögen zu verwalten, wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 23.06.2010 erteilt. Die Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments in Verbindung mit der Änderung der Richtlinien 2003/41/EG, 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009, (EU) Nr. 1095/2010 führten zur Ersetzung des Investmentgesetztes (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Infolgedessen war die erneute Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) notwendig. Der Antrag wurde am 4. Dezember 2013 gestellt. Die Zulassung hat die BaFin mit Schreiben vom 5. Mai 2014 erteilt.

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. AG hat zeitgleich mit der Real I.S. Investment GmbH den Zulassungsantrag als KVG gestellt und ebenso zeitgleich die Zulassung erhalten.

Die Gesellschaft hat Funktionen an die Real I.S. AG ausgelagert und kann damit erhebliche Synergien innerhalb der Gruppe nutzen. Dazu gehören die Bereiche Assetmanagement, Human Resources, Investment Management, IT, Revision, sowie die Buchhaltung und das Controlling. Ferner wurden im Jahr 2010 die Dienstleistungen der Bereiche Berichtswesen und Buchhaltung der Sondervermögen an die acb GmbH, Wiesbaden (acb) ausgelagert.

1.2 Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. Investment GmbH verwaltet Investmentfonds für Anlagen in Immobilienvermögen. Sie ist in Europa, überwiegend in Deutschland, Frankreich, Niederlande, Luxemburg und Irland aktiv. Die Gesellschaft deckt das Dienstleistungsspektrum im Bereich der Immobilien-Spezial-AIF für institutionelle Anleger ab.

Seit ihrer Zulassung im Jahr 2010 hat die Gesellschaft eine Reihe von Spezial-AIF aufgelegt, erfolgreich Eigenkapital eingeworben und stetig das Immobilienvermögen ausgebaut. Der erste Spezial-AIF (Real I.S. BGV IV) wurde noch im Jahr 2010 aufgelegt. Zum Ende des Jahres 2015 verfügt der Fonds über einen Bruttoinventarwert (also Fondsvermögen ohne Abzug von Verbindlichkeiten) von rd. 595 Mio. EUR. In 2011 folgte der Real I.S. BGV V. Dieser erreichte in 2015 einen Bruttoinventarwert von 978 Mio. EUR. Im Jahr 2012 folgten der Real I.S. BGV VI (Bruttoinventarwert 399 Mio. EUR), Real I.S. Individualfonds 1 (Bruttoinventarwert 68 Mio. EUR) sowie der Real I.S. Themenfonds Deutschland (Bruttoinventarwert 127 Mio. EUR). Der Regionalfonds Süddeutschland wurde in 2013 aufgelegt und hat zum Geschäftsjahresende einen Bruttoinventarwert von 145 Mio. EUR erreicht. Im Geschäftsjahr 2015 wurde weiterhin der Real I.S. EBA Individualfonds 1 als neues Mandat gewonnen (zum Geschäftsjahresende wurden noch keine Investments getätigt). Insgesamt verwaltet die Gesellschaft ein Vermögen mit einem Bruttoinventarwert von rd. 2,3 Mrd. EUR.

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2015 insgesamt 45 Immobilien. Die Leerstandsquote war in 2015 sehr niedrig. Sie bewegte sich zwischen 2% und 3%. Durch die Auflage unterschiedlicher Fonds steht den Zielkunden eine breite Angebots- und Produktpalette zur Verfügung. Für das Jahr 2016 ist geplant, weitere Fonds aufzulegen, zahlreiche Immobilien anzukaufen und neue Investoren für die Produkte der Gesellschaft zu gewinnen. Die Real I.S. Investment GmbH hat ferner ein Beratungsmandat für den

BGV Bayerische Grundvermögen III SICAV-FIS (BGV III), der Immobilien mit einem Verkehrswert von rd. 413 Mio. EUR verwaltet.

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 2015 aus Herrn Dr. Roland Bittner und Herrn Michael Lindemann. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Jochen Schenk.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur erreichte in 2015 eine BIP-Wachstumsrate von voraussichtlich 2,6 %. Das globale Wirtschaftswachstum blieb damit knapp unter dem Niveau des Vorjahres und fiel schwächer aus als noch am Jahresanfang 2015 erwartet.

Der Euroraum konnte in 2015 eine deutliche Wachstumserholung verzeichnen; für 2015 wird eine Wachstumsrate von 1,5 % (nach 0,8 % im Vorjahr erwartet). Es bestehen weiterhin erhebliche Unterschiede in der wirtschaftlichen Prosperität der einzelnen Länder, es ist aber mittlerweile nahezu in allen Ländern eine klare Tendenz zum Positiven zu erkennen. Wachstumstreiber unter den größeren Ländern im Euroraum sind derzeit Deutschland, die Niederlande und Spanien, während Frankreichs Wirtschaft nur verhaltenes Wirtschaftswachstum aufweist.

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte zeigten insbesondere in Deutschland und Irland eine Belebung. Positiv entwickelten sich auch die Vermietungsmärkte in den Niederlanden und Spanien. Frankreich hatte hingegen schwächere Vermietungsmärkte. Die Mietpreise blieben dennoch in nahezu allen Standorten stabil oder konnten Zuwächse erzielen. Das fundamentale Marktumfeld für die Fondsprodukte der Real I.S. Investment GmbH blieb damit weiterhin neutral bis positiv.

Investmentmärkte

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien konnte 2015 weiter zulegen. In den ersten drei Quartalen haben europäische Immobilien im Wert von Mrd. EUR 186 den Eigentümer gewechselt (zum Vergleich: 1. - 3. Quartal 2014 Mrd. EUR 144; Quelle PMA).

Die Spitzenanfangsrenditen im Bürosektor sind im dritten Quartal 2015 in Europa im Durchschnitt um ca. 50 Basispunkte ggü. dem gleichen Quartal im Vorjahr zurückgegangen (Quelle CBRE, Q3/2015). Größere Renditerückgänge gab es in München, Dublin, Madrid und Barcelona sowie in Amsterdam. Insgesamt haben die Renditen nahezu über alle Städte nachgegeben. Eine vergleichbare Entwicklung war für die Nutzungsarten Handel und Logistik zu verzeichnen. Nachgebende Renditen und leicht steigende Mieten führten in Europa zu einem Anstieg der Kaufpreise über alle Gewerbeimmobilien-Sektoren hinweg um ca. 15 % (Q3 2015 ggü. Q3 2014; Quelle CBRE).

Hohe Preise und ein intensiver Wettbewerb insbesondere im Core-Segment erschwerten die Anbindung von Objekten mit zielkonformen Renditen.

Marktstellung des Unternehmens

Die Real I.S. Gruppe strebt auch zukünftig einen Ausbau der Marktstellung als Immobilienfondsanbieter im institutionellen Segment der offenen Spezialfonds an. Auch 2015 ist die Nachfrage nach Beteiligungen bei Immobilien-Spezialfonds insgesamt weiter gestiegen und der Markt gewachsen. Laut BVI (Stand 11/2015) wird das Nettoimmobilienvermögen, das von Immobilien-Spezialfonds in 2015 verwaltet wird, einen Wert von rd. 53 Mrd. EUR erreichen. Das sind rd. 6 Mrd. EUR mehr als im Vorjahr, und würde einen Zuwachs in der Branche von rd. 13% bedeuten. Die Marktstellung der Gesellschaft im Investmentmarkt erreicht mit einem Nettoimmobilienvermögen von rd. 1,4 Mrd. EUR einen Marktanteil von zwischen 2 % und 3%. Der Nettofondsvolumenzuwachs gegenüber dem Vorjahr betrug rd. 40%, war also höher als der Branchenschnitt.

2.2 Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Durch das Inkrafttreten des KAGB zum 22. Juli 2013 hatte sich das regulatorische Umfeld der Gesellschaft verändert. Die erforderlichen Anpassungen wurden in 2014 umgesetzt, so dass sich die Gesellschaft in 2015 auf ihre Aufgabe, Spezial-AIFs für Institutionelle Kunden aufzulegen bzw. die vorhandenen Fonds auszubauen, konzentrieren konnte. In 2015 erhielt die Gesellschaft einen Auftrag für ein weiteres Individualmandat und kann somit ihre Kundenbeziehung vertiefen. Es 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 den Volumenzielen vor.

Das Geschäftsjahr 2015 war maßgeblich vom weiteren Ausbau der Sondervermögen geprägt. Im Jahr 2015 konnten 13 Investments über insgesamt 635 Mio. EUR getätigt werden. Damit einhergehend stehen auch die Kapitalzusagen. In 2015 wurden Zusagen in Höhe von rd. 600 Mio. EUR eingeworben. Diese wurden in 2015 von der Gesellschaft angenommen.

Der Real I.S. BGV IV hat in den letzten Jahren bereits zahlreiche Investments getätigt. Zum Stichtag hält der Fonds zwölf Immobilien. Der Bruttoinventarwert liegt bei 595 Mio. EUR. Es wurden über 90% der ursprünglichen Eigenkapitalzusagen investiert. Da im Jahr 2015 keine weiteren Investitionen getätigt wurden, sind die Investoren aus ihren noch offenen Kapitalzusagen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 entlassen worden. Der Fonds hat somit die Investitionsphase abgeschlossen.

Der Real I.S. BGV V konnte im Jahr 2015 deutlich ausgebaut werden. Insgesamt wurden für den Fonds vier Investments von rund 159 Mio. EUR (Summe der Verkehrswerte) getätigt. Es wurde eine Büroimmobilie in Dublin, zwei Immobilien in Paris und eine in Berlin erworben. Zum Jahresende 2015 enthält das Sondervermögen 18 Immobilien. Der Bruttoinventarwert des Fonds beträgt 978 Mio. EUR. Die Eigenkapitalzusagen wurden ausgeschöpft und das Zielvolumen des Fonds erreicht. Der Fonds hat somit planmäßig die Investitionsphase abgeschlossen.

Der Real I.S. BGV VI setzt die Erfolgsserie der BGV-Reihe fort. Die Investitionen werden im Euro-Währungsraum, insbesondere in Deutschland getätigt. Im Jahr 2015 wurde ein Shopping-Center in Rostock, ein Megastore in Amsterdam, eine Büroimmobilie in

Dublin sowie ein Büroobjekt in Bonn als Joint Venture mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland erworben. Damit hält der Fonds sechs Immobilien zum Jahresende 2015. Der Bruttoinventarwert erreichte durch den Ankauf ein Volumen von 399 Mio. EUR. Der Fonds befindet sich weiterhin in der Investitionsphase. Es ist ein Zielvolumen von rund 1.000 Mio. EUR angestrebt.

Der Real I.S. Individualfonds 1 befindet sich in der Investitionsphase. Zum Jahresende 2015 hält der Fonds fünf Immobilien. In 2015 wurden zwei Objekte erworben, sowie eine Immobilie, die bereits vertraglich angebunden war, in das Vermögen des Fonds übernommen. Der Bruttoinventarwert beträgt zum Stichtag 68 Mio. EUR. Der Fonds wird weitere Investitionen bis zu einem Zielvolumen von 140 Mio. EUR tätigen.

Der Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland hat im Jahr 2015 eine Wohnimmobilie in Stuttgart sowie als Joint Venture mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland, eine Büroimmobilie in München erworben. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds somit vier Immobilien. Der Bruttoinventarwert konnte durch die Ankäufe auf 145 Mio. EUR ausgebaut werden. Der Fonds investiert weiterhin in Immobilien aus dem süddeutschen Raum bis zu einem Zielvolumen von 400 Mio. EUR.

Der Themenfonds Deutschland hat im Jahr 2015 zwei Joint-Venture Investments getätigt. Durch die beiden Ankäufe von Anteilen an Immobiliengesellschaften mit Büroimmobilien in München und Bonn stieg der Bruttoinventarwert auf 127 Mio. EUR. Der Fonds befindet sich weiterhin in der Zeichnungsphase und strebt ein Zielvolumen von rd. 800 Mio. EUR an. Dabei konzentriert er sich auf Core/ Core+ Objekte, fokussiert in Deutschland.

Im Jahr 2015 wurde außerdem der Real I.S. EBA Individualfonds 1 mandatiert. Dieser für eine große Deutsche Versorgungseinrichtung emittierte Fonds hat ein Zielvolumen von 250 Mio. EUR und zielt dabei insbesondere auf Büro- und Handelsimmobilien in ganz Deutschland ab. Ergänzt wird das Portfolio durch individuell geprüfte Investments in anderen Assetklassen. Erste Immobilien wurden zum Stichtag bereits angebunden.

Zum Geschäftsjahresende verwaltet die Gesellschaft ein Vermögen von rd. 2,3 Mrd. EUR. Die Gesellschaft befindet sich damit weiter in der Ausbauphase der Fonds. Im Jahr 2015 wurden keine Verkäufe getätigt.

Angebote für institutionelle Anleger in der Übersicht zum 31. Dezember 2015:

■ Real I.S. BGV IV	
Auflage:	2010
Eigenkapitalzielvolumen:	378 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	347 Mio. EUR
davon abgerufen:	347 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	595 Mio. EUR
■ Real I.S. BGV V	
Auflage:	2011
Eigenkapitalzielvolumen:	583 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	595 Mio. EUR
davon abgerufen:	595 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	978 Mio. EUR
■ Real I.S. BGV VI	
Auflage:	2012
Eigenkapitalzielvolumen:	600 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	449 Mio. EUR
davon abgerufen:	246 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	399 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	1.000 Mio. EUR
■ Real I.S. Individualfonds 1	
Auflage:	2012
Eigenkapitalzielvolumen:	100 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	100 Mio. EUR
davon abgerufen:	55 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	68 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	140 Mio. EUR
■ Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland	
Auflage:	2013
Eigenkapitalzielvolumen:	240 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	217 Mio. EUR
davon abgerufen:	97 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	145 Mio. EUR
Zielinvestitionsvolumen:	400 Mio. EUR
■ Real I.S. Themenfonds Deutschland	
Auflage:	2012
Eigenkapitalzielvolumen:	480 Mio. EUR
Eigenkapitalzusagen:	194 Mio. EUR
davon abgerufen:	76 Mio. EUR
Bruttoinventarwert:	127 Mio. EUR

Zielinvestitionsvolumen:	800 Mio. EUR

Darüber hinaus sind folgende Sondervermögen mandatiert:

- Real I.S. EBA Individualfonds 1

Durch den kontinuierlichen Aufbau der Fonds ist der Umfang des Geschäftsbetriebes weiter angestiegen. Infolgedessen wurde der Bereich Fondsmanagement personell (zwei Mitarbeiter) weiter ausgebaut. Ein Mitarbeiter aus dem Auslagerungscontrolling hat das Unternehmen in 2015 verlassen. Eine Mitarbeiterin im Bereich Teamassistenz, die über Zeitarbeit bereits tätig war, wurde fest angestellt. Die Personalausstattung entsprach den quantitativen und qualitativen Anforderungen. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stand 31. Dezember 2015 insgesamt elf Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von externen Dienstleistern und der Real I.S. AG unterstützt.

Im Sommer 2015 wurde von der Muttergesellschaft Real I.S. AG der Wunsch an die Geschäftsleitung herangetragen, die Real I.S Investment GmbH auf die Real I.S. AG zu verschmelzen um die nach KAGB lizensierten Tätigkeiten in einem Unternehmen zusammenzufassen. Mit Abbau von Doppelstrukturen und Schaffung einer einheitlichen Aufbauorganisation werden langfristig Effizienzen realisiert und Kosten gespart. Hierfür wurde ein gruppenweites Projekt ("GOING") mit verschiedenen Teilprojekten, bestehend aus internen Mitarbeitern und externen Beratern, aufgesetzt, mit dem Ziel, die Synergieeffekte herauszuarbeiten und die rechtlichen und steuerrechtlichen Auswirkungen vor Vollzug der Fusion zu identifizieren und zu klären. Der Aufsichtsrat der Real I.S. AG hat im Herbst die Empfehlung zur Umsetzung an die Hauptversammlung abgegeben, bei Vorliegen von Steuerneutralität den Upstream-Merger zu vollziehen. Das Projekt GOING soll plangemäss bis Ende Q1 2016 abgeschlossen werden.

2.3 Lage

Der für 2015 geplante Vermögenszuwachs und damit zusammenhängende Aufbau des Immobilienbestandes konnte trotz enger werdender Immobilienmärkte erreicht und sogar leicht übertroffen werden. Durch den kontinuierlichen Aufbau des Immobilienbestandes in den vergangenen Jahren ist die Abhängigkeit vom Neugeschäft deutlich zurückgegangen. Insgesamt hat die Gesellschaft deshalb ein gutes Ergebnis erzielt.

2.3.1 Ertragslage

Das Zinsergebnis i.H.v. - 1 TEUR ist gegenüber dem Vorjahr (2 TEUR) zurückgegangen.

Die Provisionserträge in Höhe von 5.915 TEUR konnten gegenüber dem Vorjahr (3.735 TEUR) um 2.180 TEUR gesteigert werden. Das Ergebnis resultiert aus Erlösen für laufende Verwaltung für die Sondervermögen Real I.S. BGV IV, Real I.S. BGV V, Real I.S. BGV VI, Real I.S. Individualfonds 1, Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland und Themenfonds Deutschland (3.873 TEUR; i.Vj. 3.165 TEUR), aus Honoraren im Rahmen des Immobilienerwerbs (in Summe 1.772 TEUR; i.Vj. 492 TEUR) sowie auf Beratungshonoraren für die BGV III (270 TEUR; i.Vj. 78 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 117 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr um 65 TEUR gesunken (i. Vj. 182 TEUR) und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (40 TEUR; i. Vj. 54 TEUR) und Kostenweiterverrechnungen (47 TEUR; i. Vj. 106 TEUR).

Der Verwaltungsaufwand beträgt 3.819 TEUR (i. Vj. 3.281 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus Personalkosten (1.517 TEUR; i. Vj. 1.398 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (461 TEUR; i. Vj. 309 TEUR) sowie Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (1.586 TEUR; i. Vj. 1.359 TEUR). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalkosten und auf die verstärkte Inanspruchnahme von Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen (insbesondere für das Fondsrechnungswesen) zurückzuführen.

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.500 TEUR (i. Vj. 531 TEUR) ab, der an den Gesellschafter ausgeschüttet wird.

2.3.2 Vermögenslage und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt 6.392 TEUR (i. Vj. 5.066 TEUR).

Der Anstieg resultiert auf der Aktivseite vorwiegend aus der Erhöhung der Forderungen an Kreditinstitute (2.591 TEUR; i. Vj. 2.427 TEUR) und der sonstigen Vermögensgegenständen (3.674 TEUR; i. Vj. 2.587 TEUR). Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 1.406 TEUR (i. Vj. 861 TEUR), auf gestiegenen Forderungen gegenüber den Sondervermögen von 1.724 TEUR (i. Vj. 1.571 TEUR), sowie auf Forderungen aus verauslagten Kosten in Höhe von 506 TEUR (i. Vj. 0 TEUR) zurückzuführen.

Der Finanzmittelbestand per 31.12.2015 hat sich um rd. 164 TEUR von 2.427 TEUR auf 2.591 TEUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr gesteigerten Erlösen aus laufender Verwaltung.

Im Geschäftsjahr 2015 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Auf der Passivseite haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten erhöht (1.933 TEUR; i. Vj. 1.322 TEUR). Dies ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zurückzuführen.

Die Rückstellungen haben sich von 569 TEUR auf 1.459 TEUR erhöht. Dies ist auf Steuerrückstellungen und erhöhten Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich aufgrund der Vorabausschüttung an den Gesellschafter um 176 TEUR reduziert und beträgt zum Bilanzstichtag 3.000 TEUR (i. Vj. 3.176 TEUR).

Die Eigenkapitalquote hält sich mit 46,9% auf hohem Niveau (i. Vj. 62,7%).

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Gesellschaft ist mit angemessenen Mitteln ausgestattet.

Beteiligungen

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

- BGV IV Verwaltungs GmbH, München
- BGV V Verwaltungs GmbH, München
- BGV VI Verwaltungs GmbH, München
- TFD und RFS Verwaltungs GmbH, München
- TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH, München

Darüber hinaus hält die Gesellschaft einen minoritären Anteil an der folgenden Gesellschaft:

- Real I.S. Institutional Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Weitere Beteiligungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

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 2015 wurde ein RoE von 50,0% (i. Vj. 16,7%) erreicht.
- CIR (Cost Income Ratio): Die CIR liegt mit 63,4% unter dem Vorjahreswert (84,2%).

Die beiden Kennzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr stark verbessert. Hintergrund ist der höhere Jahresüberschuss bei zum Vorjahr geringer steigenden Kosten.

Die Berechnungsgrundlage für die Kennzahlen wurde im Berichtszeitraum angepasst.

Für die Berechnung des RoE wird auf das bilanzielle Eigenkapital abgestellt. Im Vorjahr wurden nur das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage in die Berechnung einbezogen.

Dies führte zu einer Veränderung der Vorjahreskennzahl von 17,7% auf 16,7%.

Die CIR errechnet sich aus dem Verhältnis der Gesamtaufwendungen zu den Gesamterträgen.

Im Vorjahr errechnete sich die CIR aus dem Verhältnis von allg. Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände zu Provisionsergebnis und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Dies führte zu einer Veränderung der Vorjahreskennzahl von 83,8% auf 84,2%.

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. Gruppe wurden in den vergangenen Jahren mehrfach ausgezeichnet.

3. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, 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.

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

4.1.1 Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird im kommenden Jahr, Prognosen von Consensus Economics zufolge, etwas mehr Fahrt aufnehmen. Das reale BIP-Wachstum dürfte sich auf 2,8 % beschleunigen. Treiber der Wachstumsbeschleunigung sollen hauptsächlich der Euroraum, Osteuropa und Südamerika sein, wenn auch die BIP-Wachstumsrate für den Euroraum mit 1,7 % noch deutlich hinter den Boomjahren 2006/2007 zurückbleiben wird. Die sehr niedrigen Zinsen, der weiter gesunkene Ölpreis und die gute Binnenkonjunktur sprechen für die sich aufhellenden Konjunkturaussichten in Europa.

In Deutschland und Frankreich dürfte sich das Wachstum weiter beschleunigen. Für Spanien und die Niederlande wird eine leichte Verlangsamung - bei weiterhin hohen Niveaus - prognostiziert.

4.1.2 Immobilienmarkt

Die Konjunkturbelebung wird sich tendenziell positiv auf den europäischen Vermietungsmarkt auswirken. Property Market Analysis LLP (PMA) erwartet einen leichten Rückgang der Leerstandsrate und moderat steigende Mietpreise für die europäischen

Büroimmobilienmärkte. Dies trifft auch auf die deutschen Großstädte zu.

Vor dem Hintergrund extrem niedriger Zinsen wird die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auch in 2016 sehr hoch bleiben. Dies gilt für Europa (insbesondere auch in Deutschland).

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

Insgesamt lassen die Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Situation 2016, trotz der aufgezeigten Risiken bei der Beschaffung von Immobilien, einen weiteren Aufbau der Bestandsfonds erwarten. Gerade das niedrige Zinsniveau, insbesondere die erwartet hohe Renditedifferenz zwischen 10-jährigen Staatsanleihen und den Immobilienrenditen spricht weiterhin für die Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage. Die Geschäftsführung rechnet deshalb auch für 2016 mit einem positiven Ergebnis bei der Gewinnung neuer Investoren 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 bekannte Transaktions- und Umsetzungsstärke der Gesellschaft aufgrund des stetigen und raschen Aufbaus der Fondssondervermögen gilt es zu nutzen.

Für 2016 wird mit weiter steigenden Provisionserträgen und einem Jahresergebnis über Vorjahresniveau gerechnet. RoE und CIR werden sich gegenüber dem Vorjahr verbessern. Diese Planung geht von einem Anstieg der Ankaufsvergütungen für Neuinvestitionen in den Zielmärkten aus und berücksichtigt auch weitere leicht steigende Sach- und Personalkosten. Im Falle der Umsetzung der oben genannten Planungen für einen Upstream-Merger wird das Ergebnis der Gesellschaft für 2016 im Jahresabschluss der Muttergesellschaft aufgehen.

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. Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das alle wesentlichen Risiken 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.

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

Es existiert eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die regelmäßig auf diese abgestimmt wird. Als grundsätzliche geschäftspolitische Strategie wird dabei ein konservatives, risikobewusstes und ertragsorientiertes Eingehen von Risiken definiert.

Der Risikomanager erfasst, misst, steuert und überwacht alle wesentlichen Vorgänge, die auf die Risikosituation der Gesellschaft und der von ihr verwalteten AIF‘s Einfluss haben. Im Sinne einer Funktionstrennung ist ein Mitglied der Geschäftsführung für das Risikomanagement zuständig. Ein Mitarbeiter der Gesellschaft ist als Risikomanager für die Umsetzung und die 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 Risk-Ownern 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 mit übernommen. 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 Immobilienreportings werden die Anleger über immobilienspezifische Sachverhalte rund um die Immobilien des Fonds unterrichtet.

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 begrenzen dieses Risiko ebenfalls. Die Darlehen weisen eine mittelfristige bis langfristige Zinsbindung aus, das allgemeine Zinsniveau ist derzeit niedrig. Währungsrisiken scheiden für die aufgelegten Fonds der Gesellschaft aus, da diese 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 Richtlinien, 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. Regelmäßige Jour-Fixe mit den Auslagerungsunternehmen, die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen unter Auswertung des internen Reportings der Unternehmen und jährliche Feedbackgespräche ermöglichen eine wirksame Steuerung der ausgelagerten Bereiche.

Das Personalrisiko wurde durch den weiteren Ausbau des Personalbestandes sowie angemessene Vergütungs- und Anreizsysteme abgedeckt. Von zwei frei gewordenen Stellen im Bereich Backoffice konnte eine Stelle nahtlos nachbesetzt werden.

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 Internen Revision überprüft. Durch die Entscheidung der Real I.S. AG ebenfalls einen Zulassungsantrag als KVG einzureichen, werden nahezu identische Anforderungen an das entsprechende Business Continuity Management (BCM) gestellt. Das Notfallmanagement der Real I.S. Gruppe wurde im Jahr 2015 überarbeitet und in einer neuen Version veröffentlicht.

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 03.Februar 2016

Real I.S. Investment GmbH

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Real I.S. Investment GmbH, München

Aktiva

		31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig			
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 2.591.188,83 (i. Vj. EUR 2.426.955,27)		2.591.188,83	2.426.955,27
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		100,00	0,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen		125.000,00	50.000,00
4. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.665,00	2.405,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände		3.673.894,96	2.587.035,45
		6.391.848,79	5.066.395,72

Passiva

		31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		1.932.927,84	1.321.814,29
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 1.251.561,19 (i. Vj. EUR 26.283,01)			
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	605.495,54		89.006,17
b) andere Rückstellungen	853.425,41	1.458.920,95	480.034,02
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital 3.000.000,00			3.000.000,00

		31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
b) Bilanzgewinn	0,00	3.000.000,00	175.541,24
		6.391.848,79	5.066.395,72
Für Anteilinhaber verwaltete Sondervermögen 6 (i.Vj. 6):		1.394.834.919,82	975.107.944,34

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

Real I.S. Investment GmbH

		01.01.-31.12.2015		01.01.-31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften			0,00	1.771,67
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i. Vj. EUR 1.771,67)				
2. Zinsaufwendungen			-981,26	0,00
3. Provisonserträge			5.915.144,70	3.735.028,02
4. Sonstige betriebliche Erträge			117.110,07	182.377,33
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand:				
aa) Löhne und Gehälter	-1.366.479,94			-1.260.007,38
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-150.149,93	-1.516.629,87		-138.469,52
- davon für Altersversorgung: EUR 7.560,00 (i. Vj. EUR 7.459,68)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-2.302.777,63	-3.819.407,50	-1.882.527,88
6. Abschreibungen und Werteberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-740,00	-740,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-767,00	-940,50
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			0,00	-17.703,20
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			2.210.359,01	618.788,54
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-739.861,74	-89.006,17
11. Sonstige Steuern			29.820,82	1.213,54
12. Jahresüberschuss			1.500.318,09	530.995,91
13. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr			175.541,24	-355.454,67
14. Vorabausschüttung an Gesellschafter			-1.675.859,33	0,00
15. Bilanzgewinn			0,00	175.541,24

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Real I.S. Investment GmbH, München

1. Allgemeine Angaben

Die Real I.S. Investment GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 05.05.2014 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.

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 und Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Gegen Entgelt erworbene Immaterielle Anlagewerte 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 Stammkapital. Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen der Bilanz

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen täglich fällige Kontokorrentkonten.

Die Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere beinhalten Kommanditanteile an der Real I.S. Institutional Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten ausschließlich 100% der Anteile an der BGV IV Verwaltungs GmbH, München, der BGV V Verwaltungs GmbH, München, der BGV VI Verwaltungs GmbH, München, der TFD und RFS Verwaltungs GmbH, München, sowie der TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH, München. Das Stammkapital der Gesellschaften beträgt jeweils 25.000,00 EUR. Die Jahresabschlüsse per 31.12.2014 liegen für die Gesellschaften BGV IV Verwaltungs GmbH und der BGV V Verwaltungs GmbH vor. Die Gesellschaften BGV VI Verwaltungs GmbH, TFD und RFS Verwaltungs GmbH, sowie TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH wurden im Berichtszeitraum neu gegründet. Abschlüsse liegen für diese drei Gesellschaften noch nicht vor.

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

	Anschaffungskosten 1.1.15	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungskosten 31.12.15
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					
0861 Real I.S. Institutional Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00
Summe Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen					
0801 BGV IV Verwaltungs-GmbH	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
0802 BGV V Verwaltungs-GmbH	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
0803 BGV VI Verwaltungs-GmbH	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
0804 TFD und RFS Verwaltungs GmbH	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
0805 TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	75.000,00	0,00	0,00	125.000,00
3. Immaterielle Anlagewerte	3.700,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00
	3.700,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00
	53.700,00	75.100,00	0,00	0,00	128.800,00

	kumulierte Abschreibungen 1.1.15	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.15
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
0861 Real I.S. Institutional Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen				
0801 BGV IV Verwaltungs-GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
0802 BGV V Verwaltungs-GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
0803 BGV VI Verwaltungs-GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
0804 TFD und RFS Verwaltungs GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
0805 TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00

	kumulierte Abschreibungen 1.1.15	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.15
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Immaterielle Anlagewerte	1.295,00	740,00	0,00	2.035,00
	1.295,00	740,00	0,00	2.035,00
	1.295,00	740,00	0,00	2.035,00

	Buchwert 31.12.15	Buchwert 31.12.14
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
0861 Real I.S. Institutional	100,00	0,00
Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG		
Summe Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	100,00	0,00
2. 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
0803 BGV VI Verwaltungs-GmbH	25.000,00	0,00
0804 TFD und RFS Verwaltungs GmbH	25.000,00	0,00
0805 TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH	25.000,00	0,00
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen	125.000,00	50.000,00
3. Immaterielle Anlagewerte	1.665,00	2.405,00
	1.665,00	2.405,00
	126.765,00	52.405,00

Die Sonstige Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 EUR	2014 EUR
Forderungen gegen Sondervermögen und Fondsgesellschaften		
- aus Umsatzsteuer gegen Sondervermögen	1.723.526,42	1.579.495,81
- aus Lieferungen und Leistungen	1.405.673,59	861.486,46
- aus vorverauslagten Kosten	505.629,05	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.910,72	145.159,33
Übrige	7.155,18	893,85
	3.673.894,96	2.587.035,45

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 31.910,72 EUR (i. Vj. 145.159,33 EUR) entfallen 31.910,72 EUR (i. Vj. 145.159,33 EUR) auf Forderungen gegen Gesellschafter. Die übrigen Forderungen in Höhe von 7.155,18 EUR (i. Vj. 893,85 EUR) beinhalten Forderungen aus Umsatzsteuerforderungen gegen das Ausland aus dem laufenden Geschäftsjahr in Höhe von 5.470,94 EUR (i.Vj. 0,00 EUR).

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 EUR	2014 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.251.561,19	26.283,01
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	652.966,26	1.177.025,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.161,08	118.505,75
Übrige	239,31	0,00
	1.932.927,84	1.321.814,29

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.251.561,19 EUR (i. Vj. 26.283,01 EUR) entfallen 1.233.851,43 EUR auf Vorabausschüttungen an den Gesellschafter nach Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von 581.172,85 EUR (i. Vj. 1.154.255,86 EUR), aus Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 46.382,90 EUR (i.Vj. 0,00 EUR) und aus der Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von 25.410,51 EUR (i. Vj. 22.769,67 EUR).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Steuerrückstellungen beinhalten:

	2015 EUR	2014 EUR
RST Gewerbesteuer	332.931,00	46.285,00
RST Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	272.564,54	42.721,17
	605.495,54	89.006,17

Die Anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	EUR	EUR
RST ausstehende Eingangsrechnungen	365.171,86	10.450,00
RST Leistungs- und Betriebsbonus	340.000,00	315.000,00
RST Jahresabschluss & Steuerberatung	126.120,58	93.948,08
Übrige	22.132,97	60.635,94
	853.425,41	480.034,02

Der Ausweis des Eigenkapitals der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr angepasst. Der Jahresüberschuss wurde mit den Ergebnisvorträgen verrechnet und nach Berücksichtigung von Vorabausschüttungen als Bilanzgewinn ausgewiesen.

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, Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland und Themenfonds Deutschland sowie ein Beratungsmandat für die BGV III.

	2015	2014
	EUR	EUR
Erlöse lfd. Verwaltung	3.849.013,54	3.165.278,13
Beratungshonorare	294.000,00	77.700,00
Ankaufsgebühren	1.772.131,16	492.049,89
	5.915.144,70	3.735.028,02

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2015	2014
	EUR	EUR
Erträge aus Kostenweiterverrechnungen	47.401,72	105.849,91
Auflösung von Rückstellungen	39.890,96	53.868,78
Sachbezüge	23.945,39	22.658,64
Übrige	5.872,00	0,00
	117.110,07	182.377,33

Die Zusammensetzung der Anderen Verwaltungsaufwendungen stellt sich folgendermaßen dar:

	2015	2014
	EUR	EUR
Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Sondervermögen	1.586.470,35	1.359.075,42
Rechts- und Beratungskosten	461.390,60	309.280,56
Übrige Verwaltungsaufwendungen	254.916,68	214.171,80
	2.302.777,63	1.882.527,88

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 2014: 35.794,92 EUR; Jahresüberschuss vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014: 3.133,73 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 2014: 29.689,09 EUR; Jahresüberschuss vom 1.Januar 2014 bis 31. Dezember 2014: 4.313,42 EUR).

Die Real I.S. Investment GmbH hält alle Anteile (100%) an der im Geschäftsjahr gegründeten BGV VI Verwaltungs GmbH, München (Stammkapital: 25.000,00 EUR; Eigenkapital zum 31.12.2015: 25.000,00 EUR; ein Jahresabschluss liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor).

Die Real I.S. Investment GmbH hält alle Anteile (100%) an der im Geschäftsjahr gegründeten TFD und RFS Verwaltungs GmbH, München (Stammkapital: 25.000,00 EUR; Eigenkapital zum 31.12.2015: 25.000,00 EUR; ein Jahresabschluss liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor).

Die Real I.S. Investment GmbH hält alle Anteile (100%) an der im Geschäftsjahr gegründeten TFD und BGV VI Verwaltungs GmbH, München (Stammkapital: 25.000,00 EUR; Eigenkapital zum 31.12.2015: 25.000,00 EUR; ein Jahresabschluss liegt zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Miet- und Leasingverträge	17.847,51 EUR	- EUR	- EUR
Dienstleistungsverträge	1.449.148,24 EUR	- EUR	- EUR
Gesamt	1.466.995,75 EUR	- EUR	- EUR

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen entfallen zum Abschlussstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 162.847,51 EUR (davon bis zu einem Jahr: 162.847,51 EUR).

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer)

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer (5 Prokuristen, 6 Angestellte) beschäftigt. Im Vorjahr wurden durchschnittlich 10 Arbeitnehmer (5 Prokuristen, 5 Angestellte) beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 31.700,00 EUR (netto).

Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen der Real I.S. Investment GmbH 28.000,00 EUR sowie auf andere Bestätigungsleistungen 3.700,00 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.

Gewinnverwendung

Die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat der Real I.S. Investment GmbH haben beschlossen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 1.500.318,09 EUR (i. Vj. 530.995,91 EUR) und den Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von 175.541,24 EUR an den Gesellschafter auszuschütten.

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.

Der Konzernabschluss der BayernLB wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Geschäftsführer der Gesellschaft

Michael Lindemann, München

Geschäftsführer Front Office

Dr. Roland Bittner, Schondorf

Geschäftsführer Back Office

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Schenk, München, Vorsitzender

Vorstand der Real I.S. AG

Georg Jewgrafow, Wolfratshausen, stv. Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG

Brigitte Walter, Feldkirchen-Westerham

Vorstand der Real I.S. AG

München, 03. Februar 2016

Real I.S. Investment GmbH

München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

Niederschrift über die 27. Sitzung des Aufsichtsrates

der Real I.S. Investment GmbH, München

am:	03.01.2016
Beginn:	10:30 Uhr
Ende:	12.00 Uhr
Ort:	München, Innere Wiener Str. 17

Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Geschäftsführung sowie der KMPG für das Geschäftsjahr 2015 zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den empfohlenen Beschluss über die Ergebnisverwendung 2015 zu fassen.

Offenlegung des Gesellschafterbeschlusses zur Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 328 HGB

der Real I.S. Investment GmbH, München

Am 10.03.2016 hat die Gesellschafterversammlung der Real I.S. Investment GmbH den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 festgestellt.

Real I.S. Investment GmbH
München

Michael Lindemann

Dr. Roland Bittner

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 2015 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 aufgrund 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 03. Februar 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Paskert, Wirtschaftsprüfer

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer