



Zahlen und Fakten 2014

mit dem Performance-Bericht (2013) nach bsi-Standard

Werbemittel





Real I.S.

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
 Innere Wiener Str. 17
 81667 München
 Telefon 089 489082 - 0
 Telefax 089 489082 - 295

info@realisag.de
 www.realisag.de

Handelsregister
 Amtsgericht München, HRB 132654
 USt-IdNr.: DE209485456

Gründungsdatum: 2000
 Anzahl Mitarbeiter/innen: 125
 Grundkapital: EUR 2,5 Mio.
 Anzahl Private Kunden: 65.007

Real I.S. Investment GmbH

Real I.S. Investment GmbH
 Innere Wiener Str. 17
 81667 München
 Telefon 089 489082 - 400
 Telefax 089 489082 - 499

info@realis-investment.de

Handelsregister
 Amtsgericht München, HRB 186542
 USt-IdNr.: DE274156189

Gründungsdatum: 2010
 Anzahl Mitarbeiter/innen: 8+2 Geschäftsführer
 Grundkapital: EUR 3 Mio.
 Anzahl Institutionelle Kunden: 157*

*Sind auch teilweise der Real I.S. AG anzurechnen.

Transparenz ist unser Standard

Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. Gruppe der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der BayernLB für Immobilien. Neben Spezialfonds und Immobilienfonds als Publikumsfonds gehören individuelle Fondslösungen, das Portfoliomanagement und das Management von institutionellen internationalen Immobilienportfolios zu den Tätigkeitsfeldern. Aktuell betreuen wir Immobilien und weitere Assets mit einem Volumen von rund 7 Milliarden Euro.

Einheitliche Standards sind für die Real I.S. Gruppe ein wichtiger Maßstab, um das Selbstverständnis von Managementqualität erlebbar zu machen und sie langfristig zu sichern.

Selbstverpflichtung zu den bsi-Standards

Als Gründungsmitglied der Interessenvertretung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) haben wir aktiv an der Entwicklung eines verbindlichen Wertekatalogs für Investmentunternehmen mitgewirkt. Entsprechend ist es für uns auch eine Selbstverpflichtung, die neuen verbindlichen Standards einzuhalten und sie im Sinne unserer Anleger und Marktpartner praktisch umzusetzen.

Im Performance-Bericht erhalten Sie einen ausführlichen Überblick zu unserem Assetmanagement 2013. Daten, Zahlen und Hintergründe zeigen transparent auf, wie sich die Real I.S.-Investments im privaten und im institutionellen Geschäftsbereich im Berichtszeitraum entwickelt haben. Außerdem werden wesentliche Entwicklungen bei der Real I.S. im Jahr 2014 kurz dargestellt.

Unsere Meilensteine

- | | | | |
|-------------|--|-------------|--|
| 2014 | Vollständige Lizenzierung der Real I.S. AG: Das Gesamtunternehmen wird zur KVG | 2000 | Start der BGV-Reihe für institutionelle Anleger |
| 2013 | Gründung der Niederlassungen in Frankreich und Australien | 1999 | Erster Initiator Geschlossener Fonds mit Zertifizierung nach DIN 9001, Eigenkapitalplatzierung übersteigt EUR 1 Mrd. (kumuliert) |
| 2010 | Etablierung der Real I.S. Investment GmbH, erster Immobilienspezialfonds | 1998 | Erstes USA-Investment: Bayernfonds USA Washington D.C. und Chicago |
| 2009 | Marktführer bei geschlossenen Immobilienfonds, Eigenkapitalplatzierung über EUR 4 Mrd. | 1996 | Neuer Firmensitz Innere Wiener Straße |
| 2007 | Auflösung des Bayernfonds Australien 1 mit 147% Gesamtrückfluss | 1994 | Erster reiner ausschüttungsorientierter Immobilienfonds: Bayernfonds Essen Holle-Karree |
| 2005 | Erstes Australien-Investment: Bayernfonds Australien 1 | 1993 | Eigenkapitalplatzierung übersteigt EUR 100 Mio. (kumuliert) |
| 2001 | Umfirmierung in Real I.S. AG | 1991 | Gründung der Bayernfonds Immobilien GmbH, Platzierung des 1. Bayernfonds mit dem Fachmarktzentrum Erfurt |

Assetmanagement nach Maß

Der Blick auf das Real I.S.-Jahr 2014

Als erste große institutionelle Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält die Real I.S. von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Vertriebs Erlaubnis für einen geschlossenen Publikums-AIF, den „Real I.S. Grundvermögen“. Damit wurden im Privatkundengeschäft die Weichen gestellt, um den Vertrieb eines neuartigen Deutschland-Immobilienportfoliofonds aufzunehmen.

Bereits zu Beginn des Jahres erwarb die Real I.S. mehrere Objekte für ihren institutionellen Immobilienfonds Bayerisches Grundvermögen (BGV V): Das Portfolio wurde um eine Einzelhandelsimmobilie in Elmshorn bei Hamburg erweitert, die dank guter Lage und langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern einen attraktiven Cashflow bietet. Ergänzt wurde das Portfolio zudem durch das Anthémis-Gebäude in Lyon, dessen Hauptmieter die staatliche Eisenbahngesellschaft Frankreichs ist, sowie durch ein Büroobjekt in Luxemburg. Im April

konnte die Real I.S. den Immobilienspezialfonds BGV V voll platzieren – eingesammelt wurden 600 Millionen Euro von institutionellen Investoren. Die erfolgreiche BGV-Reihe wurde zudem bereits mit dem BGV VI fortgesetzt.

Voll platziert wurde 2014 auch der Bayernfonds Australien 9. Der Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 129 Millionen Australischen Dollar (AUD) investiert in eine Büroimmobilie in Adelaide. Gleichzeitig unterstrich die Real I.S. ihre Pionierrolle bei australischen Immobilieninvestments mit dem Verkauf eines Büroobjekts in Adelaide aus dem Portfolio des BGV II für 72 Millionen AUD, nachdem dieses 2006 für 61 Millionen AUD gekauft worden war. Neben dem Kauf einer Einzelhandelsimmobilie bei Paris und dem Verkauf eines Büroobjekts in London zu jeweils attraktiven Konditionen für die Investoren war die Real I.S. 2014 auch im Wohnsegment aktiv.

Für den inländischen Spezial-AIF Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland wurde ein nahezu vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus im zweistöckigen Millionenbereich in München erworben. Ebenfalls für den Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland und für den Real I.S. Individualfonds I kaufte die Real I.S. zudem 150 Mietwohneinheiten mit ca. 12.200 Quadratmetern Wohnfläche im „MILANEO“ in Stuttgart.

Um sich bietende Investmentchancen auch künftig optimal nutzen zu können, hat die Real I.S. die Bereiche Immobilienakquisition und Investmentstrukturierung 2014 neu strukturiert.

Neben den An- und Verkäufen verbuchte die Real I.S. auch zahlreiche Vermietungserfolge. Dazu zählen neben langfristigen Anschlussmietverträgen über rund 7.900 Quadratmeter in einem Bürokomplex in Madrid auch die vorzeitige

Vertragsverlängerung für 6.500 Quadratmeter in Berlin sowie die Vermietung von 6.000 Quadratmetern im Bürogebäude DEEPGREY Offices in Düsseldorf an trivago. Das weltweit größte Hotelpreisvergleichsportal war der erste Mieter, der nach den intensiven Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Real I.S. in das Objekt einzog.

Die Leistungen der Real I.S. lassen sich aber nicht nur an Zahlen ablesen. Das Unternehmen steht auch für Nachwuchsförderung und Innovationsfreude. Neben Engagements bei der IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg kooperiert Real I.S. auch mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Ziel ist es, die Innovationskraft der Immobilienfonds-Branche zu messen und zu steigern, um so wiederum optimale Immobilieninvestments anbieten zu können.

2014 erfolgreich am Markt



Verantwortung durch Erfahrung

Real I.S. AG – Der Vorstand



Georg Jewgrafow

Vorstandsvorsitzender

Seit 2013 bei der Real I.S. AG. Über 30 Jahre Erfahrung in allen Fragen der Immobilienfinanzierung für sämtliche Assetklassen. Aufbau und Leitung von Immobilienfinanzierungsstützpunkten. Strategische Neu- und Weiterentwicklung von großen Organisationseinheiten im Hinblick auf zunehmende Veränderung in der Immobilienwirtschaft und im regulatorischen Umfeld. Inhaltliche Neuausrichtung sowie Change Management.



Jochen Schenk

Vorstand

Seit 1992 bei der Real I.S. AG. Über 30 Jahre Berufserfahrung im Banken-, Finanzierungs- und Immobiliengeschäft. Fundraising von über 4 Milliarden Euro Eigenkapital; Strategieberatung für Immobilienbestandshalter; Fondsmanagementenerfahrung für diverse Assetklassen. Mitglied diverser Aufsichts- und Leitungsgremien; Beiratsfunktionen sowie Lehrauftrag der TU München.



Brigitte Walter

Vorstand

Seit 2001 bei der Real I.S. AG. Über 35 Jahre Berufserfahrung in allen Bereichen des Kreditwesens und der Immobilienwirtschaft, insbesondere in der Unternehmens- und Risikosteuerung. Umfassende Projektleitungserfahrung, Qualitätsmanagement, volkswirtschaftliche Analyse. Seit 2006 Mitglied des Real I.S.-Vorstands, zuvor Leiterin Qualitätsmanagement/Unternehmenssteuerung, Services.

Real I.S. Investment GmbH – Das Management



Dr. Roland Bittner

Geschäftsführer Real I.S. Investment GmbH

Seit 2001 bei der Real I.S. Gruppe und seit 2010 Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH. Über 25 Jahre Berufserfahrung in den Bereichen Projektentwicklung, Fonds- und Assetmanagement sowie Baurecht. Projektleitung bei vielen An- und Verkaufsprojekten, u. a. bei einem großen internationalen Portfolio.



Michael Lindemann

Geschäftsführer Real I.S. Investment GmbH

In der Real I.S. Gruppe seit Gründung der Real I.S. Investment GmbH 2010. Über 15 Jahre internationale Berufserfahrung in den Bereichen An- und Verkauf von Immobilien, Assetmanagement, Finanzierung, Fondskonzeption und -management, u. a. verantwortlich für 6 Milliarden Euro Assets under Management in Europa, Asien und Nordamerika.

Vollständig reguliert

Seit dem 22. Juli 2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) die rechtliche Grundlage gleichermaßen für Verwalter offener und geschlossener AIF. Mit seinem Inkrafttreten wurden die bisherigen Kapitalanlagegesellschaften (KAG) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) abgelöst.

Zwei regulierte KVGs der Real I.S.

Die zur Zulassung als KVG notwendige Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die Real I.S. AG im Jahr 2014 erhalten. Es wurden sowohl die Real I.S. AG als auch die Real I.S. Investment GmbH zu einer KVG. Die Real I.S. Investment GmbH war 2010 als KAG gegründet worden, um Investitionen für institutionelle Anleger nach deutschem Investmentrecht anzubieten.

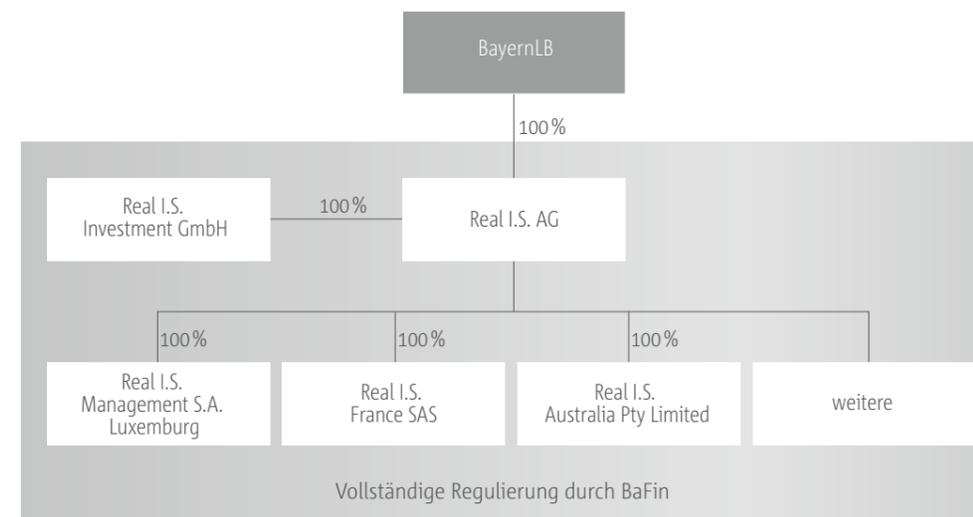
Mit der vollständigen Lizenzierung des Gesamtunternehmens nimmt die Real I.S. eine Sonderstellung ein, da der Branchenstandard die Neugründung

einer regulierten KVG-Tochtergesellschaft „NewCo“ ist: Während bei dieser Form der Kapitalverwaltungsgesellschaften lediglich die Neuemissionen der BaFin-Aufsicht unterliegen – und die Überwachungsanforderungen an die Fondsmanager damit deutlich geringer sind – lässt die vollregulierte Real I.S. alle Organisationseinheiten sowie sämtliche Dienstleistungen unmittelbar durch die BaFin überwachen.

Das bedeutet für unsere Partner und Kunden neben attraktiven, transparenten Produkten auch vergleichbare Sicherheitsstandards bei allen Prozessen.

Alle relevanten Prozessschritte über die gesamte Produktlaufzeit – dazu gehören z. B. auch das Assetmanagement oder die sensiblen Kundenbeziehungen – führt die Real I.S. somit als vollständig BaFin-reguliertes Unternehmen durch. Für alle Kunden und Partner hat die Real I.S. damit 2014 neue Maßstäbe für Sicherheit gelegt.

Das gesamte Unternehmen ist KVG-reguliert





Ausgezeichnete Leistungsqualität

Qualität zahlt sich aus

Regelmäßige Auszeichnungen und Ratings sind das Ergebnis unserer langfristig überzeugenden Managementleistung.

Assetmanagement mit AA-Rating

2015 erhielt das Assetmanagement der Real I.S. AG von Scope zum wiederholten Male die Ratingnote AA (AMR) für eine sehr hohe Qualität. Die Real I.S. wurde in den letzten sieben Jahren mit zwölf Awards im Immobilienbereich ausgezeichnet. Zuletzt hat Real I.S. im Jahr 2014 den PLATOW Immobilien Award in der Kategorie „Initiator“ erhalten.

- Der Publikumsfonds Bayernfonds Deutschland 25 wurde in 2013 mit dem Scope Investment Award Winner in the Category Asset Based Investments Real Estate – German Residential/Hospitality ausgezeichnet.
- Für den Auslandsimmobilienfonds Bayernfonds Australien 9 erhielt Real I.S. 2013 den Scope Investment Award Winner in the Category Asset Based Investments Real Estate – Global Single Asset/Multi Assets.



Die Real I.S. AG und die Real I.S. Investment GmbH haben jeweils die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) erhalten. Damit unterliegen alle Organisationseinheiten der Real I.S. der unmittelbaren Regulierung durch die BaFin.



International: Als INREV-Mitglied halten wir uns an Internationale Standards für institutionelle Fonds



Landesbank-geprüft: Plausibilitätsprüfung von Fondsprodukten im Namen (und im Auftrag) der BayernLB



Als Gründungsmitglied der Interessenvertretung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) halten wir uns an die verbindlichen Standards wie z. B. eine jährliche Performance-Bilanz



Auswahl von Immobilien im Assetmanagement der Real I.S.

Institutionelle Objekte



BGV II, 16 Place du Commerce, Montreal



BGV III, Avenue Hoche, Paris



BGV IV, Schlössle Galerie, Pforzheim



BGV V, Forum Steglitz, Berlin



BGV V, Ernst-August-Carree, Hannover



BGV V, De Kroon, Den Haag



BGV VI, Mosse Zentrum, Berlin



BGV VI, Buchholz Galerie, Hamburg

Objekte für Privatkunden



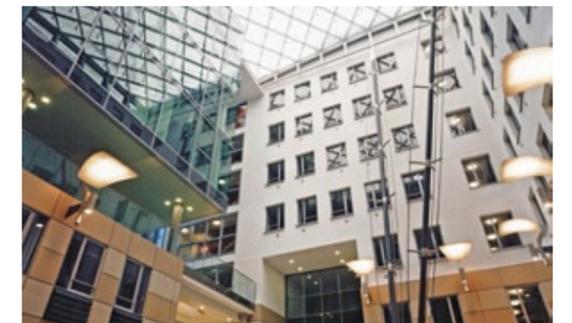
Bayernfonds Deutschland 25, Hamburg



Bayernfonds Australien 9, Adelaide



Bayernfonds Niederlande 2, Den Haag



Bayernfonds Berlin-Mitte II



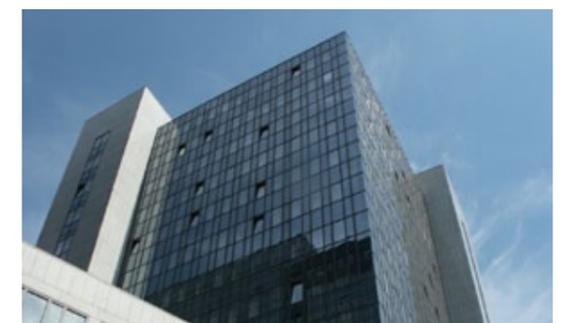
Bayernfonds Großbritannien 2, London



Bayernfonds Deutschland 23, Hamburg



Bayernfonds Deutschland 24, München



Bayernfonds Essen Holle-Karree

Performance-Bericht 2013

Überblick

Orte, an denen Real I.S. Investmenterfahrung hat – aktuelle Immobilienstandorte



Australien (8): Adelaide (3), Canberra (3), Melbourne, Sydney

Belgien (1): Brüssel-Diegem

Deutschland (60): Bad Hersfeld, Bad Homburg, Bad Kissingen, Berlin (4), Berlin-Steglitz, Bielefeld, Bruchsal, Buchholz in der Nordheide, Dresden, Düsseldorf (3), Elmshorn, Emden, Erfurt (2), Essen (2), Freiburg im Breisgau, Friedewald, Hamburg (8), Hannover (2), Hannover-Langenhagen, Jena (2), Leipzig (2), Magdeburg, Meppen, München (6), Neuhausen auf den Fildern, Nürnberg, Pforzheim, Ratingen, Regensburg, Rüsselsheim, Saarbrücken, Stuttgart, Stuttgart-Feuerbach, Tübingen, Türkheim, Waiblingen, Wiesbaden, Wustermark

Frankreich (14): Cergy, Clichy-la Garenne, Lespinasse (2), Lyon (2), Marseille, Paris (4), Saint Denis, Saint Martin du Touch, Val-de-Reuil

Großbritannien (5): Coventry, London (3), Northampton

Niederlande (10): Amsterdam (4), Den Haag (2), Rotterdam (4)

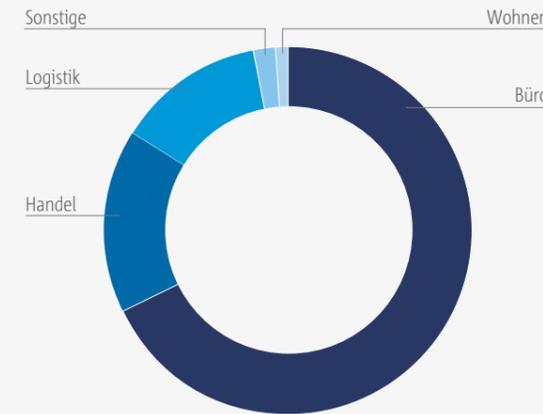
Österreich (3): Salzburg, Wien (2)

Spanien (1): Madrid

Kanada (2): Montreal, Ottawa

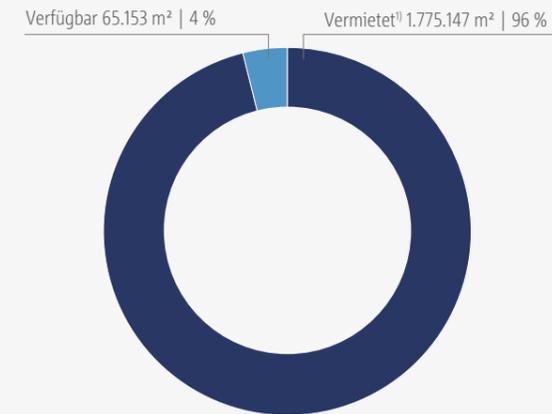
USA (1): Washington

Aufteilung der Nutzungsarten



Hauptnutzungsart	Anzahl Objekte	Anzahl Mieter	im Durchschnitt pro Objekt
Büroobjekt	66	608	9
Einkaufszentrum	8	450	56
Fachmarkt	4	75	19
Geschäftshaus (Büro / Laden)	6	197	33
Gewerbepark	1	13	13
Hotel	1	1	1
Logistik	9	13	1
Mischnutzung	6	478	80
Seniorenimmobilie	2	35	18
Wohnen	1	63	63
Summe	104	1.933	19

Vermietung und Leerstand



Nutzungsart	Leerstand in m²	Vermietete Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Büro	34.710	1.209.541	68
Handel	4.436	286.637	16
Logistik	22.785	223.727	13
Sonstige	3.080	30.306	2
Wohnen	142	24.936	1
Summe	65.153	1.775.147	100

1) Anmerkung: Vermietete Fläche beinhaltet eine von Real I.S. betreute Projektentwicklung in Bruchsal, die weder Privat- noch Institutionellen Kunden zugeordnet ist.

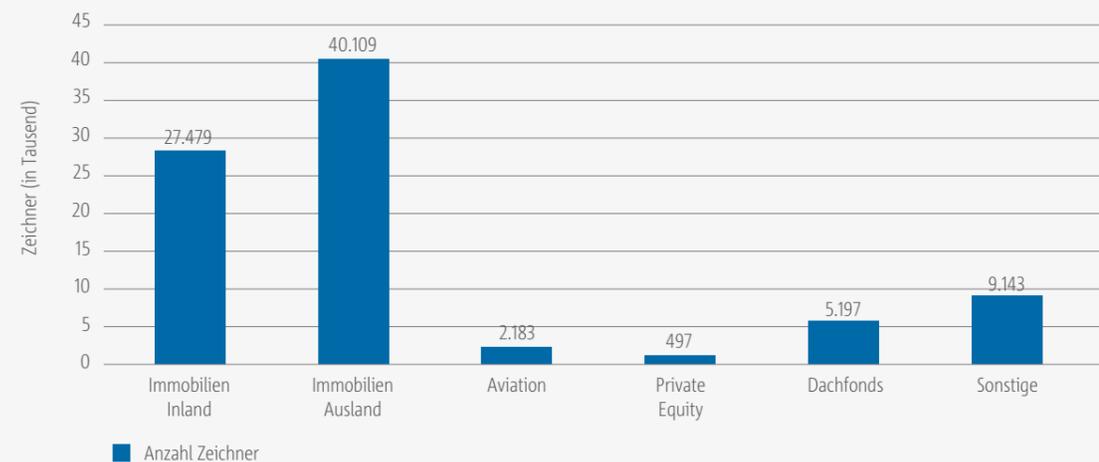
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in der Real I.S. Gruppe beträgt 80 Monate. Die Jahresvermietungsleistung im Jahr 2013 betrug 46.987 m² (nur Neuvermietungen).

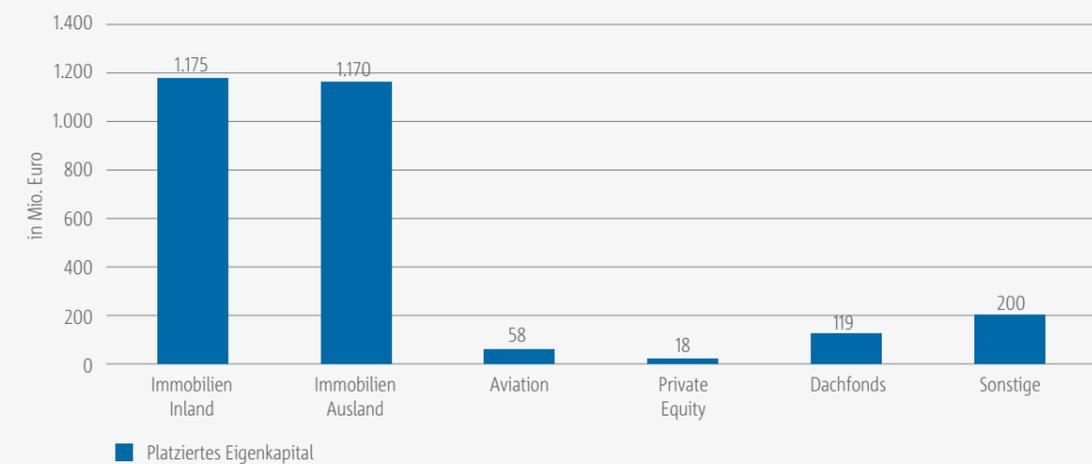
Privatkunden – Überblick

Immobilien Inland	
26	Beteiligungen
38	Immobilien
498.434 m²	Mietfläche in Verwaltung
Immobilien Ausland	
21	Beteiligungen
26	Immobilien
441.500 m²	Mietfläche in Verwaltung
Aviation	
2	Beteiligungen
4	Flugzeuge
Private Equity	
1	Beteiligung
2	Zielfonds
	breit gestreut
Dachfonds	
4	Beteiligungen
28	Zielfonds
Sonstige Beteiligungen	
2	US Risiko-LV-Fonds
1	Kapital-LV-Fonds

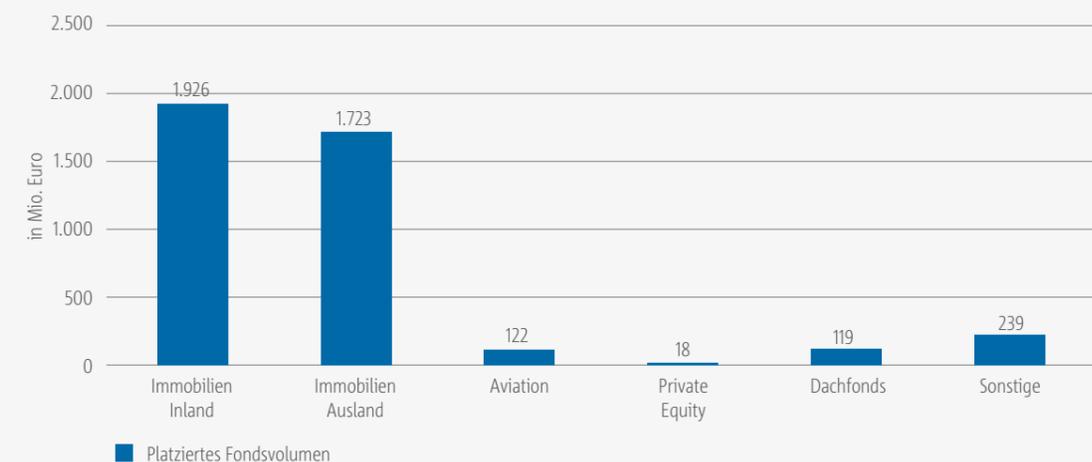
Zeichnungen je Anlageklasse



Platziertes Eigenkapital



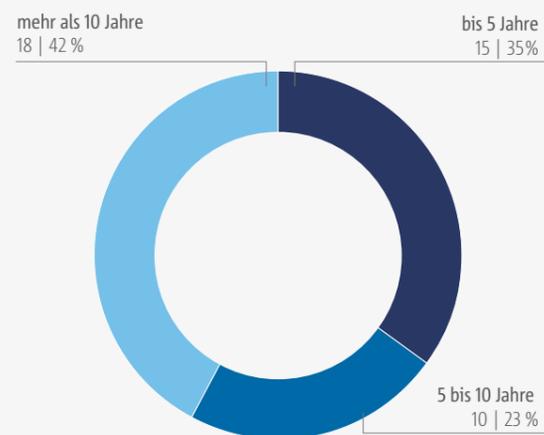
Platziertes Fondsvolumen



Privatkunden – Track Record Immobilien

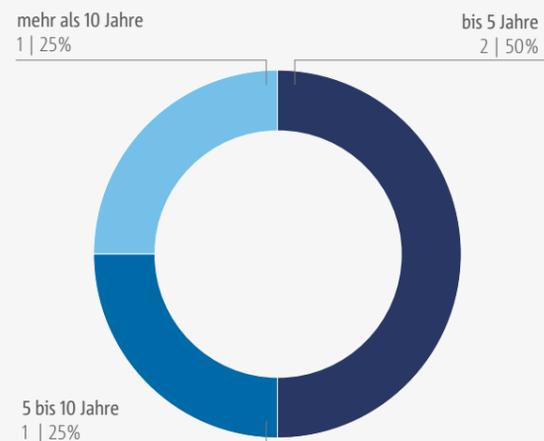
Bewirtschaftung

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio.

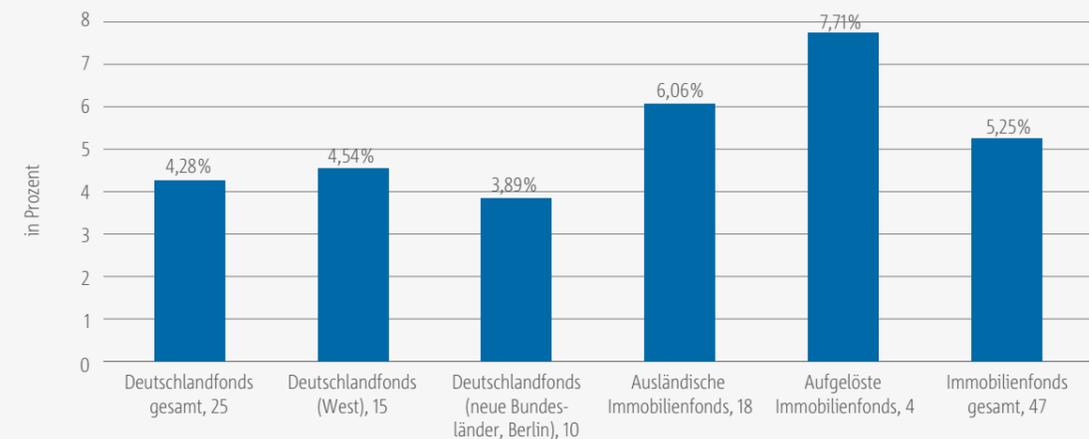


Aufgelöst

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio rückblickend.



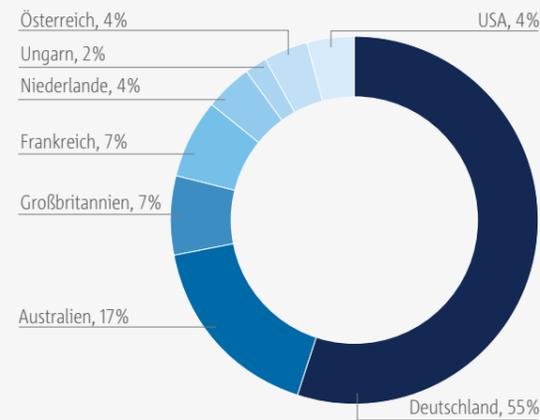
Ø Gesamtpformance p.a. (nach Steuern) von weltweit 47 Immobilienfonds



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2013 abgeleitet. Alle Fonds werden unabhängig von ihrer Volumina gleichmäßig gewichtet. Die dargestellte durchschnittliche jährliche Gesamtpformance setzt sich aus den Mittelwerten der Ausschüttungen und der steuerlichen Wirkungen (bei einem individuellen Steuersatz von 40%) zusammen. Ermittlung der ROI-Kennziffern (nicht IRR) ohne Berücksichtigung des Agios. Bei den Auslandsfonds keine Berücksichtigung von Steuern aufgrund der mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Für diese Vorgehensweise spricht, dass innerhalb der EU die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom Progressionsvorbehalt freigestellt werden. Die steuerliche Wirkung des Progressionsvorbehalts bei den acht Australien-Fonds bleibt wegen der individuellen Veranlagung der Gesellschafter unberücksichtigt. Effekte aus Wechselkursschwankungen bleiben bei den Nicht-Euro-Fonds unberücksichtigt. Ausschüttungen / Entnahmen beinhalten auch Kapitalrückzahlungen.

Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte.



Privatkunden – Immobilien Inland

Aktive Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	TEUR
Anzahl Beteiligungen	25
Anzahl Zeichner	27.479
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	12,96
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	1.860.794
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	1.116.025
Fremdkapital ursprünglich	744.769
Tilgungsleistungen kumuliert	55.683
Liquiditätsreserven	
2012	74.381
2013	84.016
Ausschüttungen	
2012	25.705
2013	32.709
Kumulierte Ausschüttungen	461.826
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	2,93%
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	3,19%

Aufgelöste Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	TEUR
Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)	17,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen	65.446
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen	58.799
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung	59.093
Gesamtrückfluss	100,50%

Spezifische Angaben Deutsche Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	498.434 m ²
davon vermietet	96,00%
davon Leerstand	4,00%
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	80 Monate
Darlehensverträge	107 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr ¹⁾	43.685 m ²

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Vermietungsvolumen wird nur für das Real I.S. Assetmanagement Privatkunden insgesamt ermittelt. Dabei nur echte Neuvermietungen, keine Anschlussvermietungen.

Privatkunden – Immobilien Ausland

Aktive Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	TEUR	TAUD	TGBP
Anzahl Beteiligungen	8	7	3
Anzahl Zeichner	9.602	25.012	5.495
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	6,75	3,71	5,33
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	658.810	1.243.097	215.123
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	339.080	1.080.597	108.713
Fremdkapital ursprünglich	319.730	162.500	106.410
Tilgungsleistungen kumuliert	5.325	1.987	4.527
Liquidität			
2012	34.931	82.017	9.333
2013	36.524	95.310	6.564
Ausschüttungen			
2012	16.927	45.961	6.726
2013	17.128	63.190	5.524
Kumulierte Ausschüttungen	110.153	214.384	31.087
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	5,05%	5,85%	5,08%
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	4,81%	5,34%	5,36%

Aufgelöste Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	TEUR	TAUD	TGBP	TUSD
Anzahl Beteiligungen		1		2
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)		3,00		6,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen		166.107		292.290
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen		70.607		220.300
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung		103.330		308.405
Gesamtrückfluss		146,35%		139,99%

Spezifische Angaben Internationale Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	441.500 m ²
davon vermietet	99,65%
davon Leerstand	0,35%
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	80 Monate
Darlehensverträge	67 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr ¹⁾	43.685 m ²

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Vermietungsvolumen wird nur für das Real I.S. Assetmanagement Privatkunden insgesamt ermittelt. Dabei nur echte Neuvermietungen, keine Anschlussvermietungen.

Privatkunden – Track Record Immobilien

	Fondsname		Fläche in m²	V-Stand	Geschlossen	Laufzeit in Jahre	Zeichner		Währung	EK Ursprung	FK Ursprung	Volumen	Valuta Fremdmittel	Tilgung kumuliert	Liquiditätsreserve 31.12.	Kumulierte Ausschüttung		Durchschn. Ausschüttung nach Steuern ¹⁾ in %
																absolut	in %	
Ost	Bayernfonds Fachmarktzentrum Erfurt	Fachmarktzentrum in Erfurt	7.412	97,35 %	1991	23	349		EUR	16.873	0	16.873	0	0	1.094	20.800	123,22	4,68
	Bayernfonds Leipzig I	Büroimmobilie in Leipzig	3.098	99,58 %	1992	22	299		EUR	14.316	0	14.316	0	0	487	10.329	72,15	3,77
	Bayernfonds Gewerbepark Jena	Gewerbepark in Jena	16.316	99,78 %	1993	21	535		EUR	25.564	0	25.564	0	0	1.206	19.375	75,74	3,48
	Bayernfonds Dresden Falkenbrunnen	Büroimmobilie in Dresden	22.796	95,15 %	1993	21	1.348		EUR	68.002	0	68.002	0	0	1.610	34.491	51,06	2,94
	Bayernfonds Magdeburg	Büroimmobilie in Magdeburg	8.978	61,40 %	1993	21	648		EUR	28.121	0	28.121	0	0	1.323	13.670	48,60	2,89
	Bayernfonds Friedrich-List-Haus	Büroimmobilie in Leipzig	37.421	89,05 %	1995	19	1.791		EUR	99.702	0	99.702	0	0	2.818	30.014	30,25	2,65
	Bayernfonds Hofgarten	Büroimmobilie Berlin	8.552	80,85 %	1996	18	1.568		EUR	72.859	10.175	83.034	7.125	3.050	1.568	41.378	55,31	3,39
	Bayernfonds City-Invest Erfurt Jena	Büro- und Gewerbeimmobilien in Erfurt und Jena	6.136	94,92 %	1998	16	837		EUR	48.164	14.214	62.378	10.210	4.004	3.864	30.536	54,87	3,79
	Bayernfonds Schönhauser Allee	Einkaufszentrum in Berlin	28.921	98,52 %	1999	15	2.022		EUR	94.589	74.137	168.726	53.118	21.019	3.483	73.783	78,00	5,75
Bayernfonds Berlin-Mitte 2	Büroimmobilie in Berlin	10.108	100,00 %	2003	11	953		EUR	36.000	31.000	67.000	36.182	-5.182	1.315	20.967	64,75	5,59	
West	Bayernfonds Essen Holle-Karree	Büroimmobilie in Essen	11.347	100,00 %	1994	20	600		EUR	22.497	10.226	32.723	6.149	4.077	1.012	11.579	51,44	2,87
	Bayernfonds Hannover PelikanViertel	Büroimmobilie in Hannover	10.287	99,22 %	1995	19	504		EUR	18.918	9.715	28.633	7.271	2.444	1.072	9.405	49,80	3,40
	Bayernfonds Bad Kissingen	Seniorenwohnanlage in Bad Kissingen	9.765	100,00 %	1998	16	367		EUR	20.196	10.737	30.933	7.796	2.941	1.228	9.704	48,80	3,60
	Bayernfonds München, Berlin, Wiesbaden	Büroimmobilien in München, Berlin und Wiesbaden	4.725	90,57 %	2001	13	1.140		EUR	36.813	31.257	68.070	1.600	29.657	3.141	15.088	41,50	4,10
	Bayernfonds Circolem	Büroimmobilie in Bad Homburg	20.971	99,31 %	2002	12	793		EUR	29.500	29.500	59.000	30.784	-1.284	3.104	10.514	38,00	3,74
	Bayernfonds Düsseldorf Schiess-Straße	Büroimmobilie in Düsseldorf	16.417	82,85 %	2003	11	797		EUR	25.760	25.760	51.520	30.157	-4.397	1.309	11.736	55,00	5,32
	Bayernfonds Real I.S. / DB Real Estate CityInvest	Büroimmobilien in Düsseldorf und Essen, Einkaufszentrum in Berlin	22.506	85,00 %	2004	10	0		EUR	79.900	100.100	180.000	94.682	5.418	9.204	34.265	48,00	4,43
	Bayernfonds Renditeportfolio 1	Büroimmobilien in München, Rüsselsheim und Ratingen	57.309	97,92 %	2005	9	2.074		EUR	36.900	86.100	123.000	94.374	-8.274	10.971	22.117	39,00	4,48
	Bayernfonds Hamburg	Büroimmobilie in Hamburg	9.033	100,00 %	2005	9	281		EUR	9.200	13.300	22.500	12.282	1.018	1.324	4.131	49,50	4,83
	Bayernfonds Deutschland 20	Büroimmobilie in Düsseldorf	22.329	100,00 %	2010	4	1.299		EUR	42.500	38.500	81.000	38.500	0	3.050	8.939	24,13	5,75
	Bayernfonds Deutschland 21	Büroimmobilie in Regensburg	28.430	100,00 %	2010	4	1.997		EUR	47.400	39.600	87.000	39.196	404	2.023	8.236	24,00	6,16
	Bayernfonds Deutschland 22	Büroimmobilien in Hamburg	26.665	100,00 %	2010	4	1.187		EUR	35.626	27.000	62.626	27.000	0	2.968	5.311	22,00	2,57
	Bayernfonds Deutschland 23	Einkaufszentrum in Hamburg	62.300	99,02 %	2011	3	2.979		EUR	120.001	120.123	240.124	120.123	0	16.032	11.584	18,00	6,04
Bayernfonds Deutschland 24	Büroimmobilien in München	34.051	100,00 %	2013	2	2.372		EUR	67.569	56.000	123.569	55.371	629	7.308	3.581	11,50	5,47	
Bayernfonds Deutschland 25	Hotel in Hamburg	12.561	100,00 %	2013	1	739		EUR	19.055	17.325	36.380	17.166	159	1.502	293	6,20	5,34	
Ausland	Bayernfonds Austria 1	Büroimmobilien in Wien und Salzburg	7.559	100,00 %	2001	13	1.458		EUR	38.500	23.965	62.465	29.045	-5.080	7.480	21.771	60,00	4,62
	Bayernfonds Austria 2	Einkaufszentrum in Bischofshofen	8.803	93,16 %	2003	11	543		EUR	13.500	9.000	22.500	7.725	1.275	858	5.214	40,00	3,64
	Bayernfonds Ungarn 1	Einkaufszentrum in Győr	36.140	97,40 %	2006	8	277		EUR	40.000	54.400	94.400	50.965	3.435	4.843	21.824	56,38	7,05
	Bayernfonds Frankreich 1	Büroimmobilien in Toulouse	50.397	100,00 %	2006	8	1.126		EUR	35.964	54.250	90.214	48.555	5.695	981	20.141	56,00	7,00
	Bayernfonds Australien 2	Büroimmobilie in Canberra	42.894	100,00 %	2007	7	2.588		AUD	110.501	162.500	273.001	160.513	1.987	13.751	31.673	39,00	5,57
	Bayernfonds Großbritannien 1	Büroimmobilie in Northampton	29.573	100,00 %	2007	7	1.916		GBP	35.000	51.000	86.000	46.545	4.455	1.673	10.315	31,50	4,50
	Bayernfonds Großbritannien 2	Büroimmobilie in London	5.580	100,00 %	2008	6	1.928		GBP	41.090	28.910	70.000	28.838	72	1.158	14.498	33,00	5,50
	Bayernfonds Australien 4	Büroimmobilie in Sydney	23.471	100,00 %	2009	5	2.220		AUD	135.006	0	135.006	0	0	4.953	35.341	32,50	6,50
	Bayernfonds Australien 5	Büroimmobilie in Canberra	44.069	100,00 %	2009	5	4.875		AUD	227.010	0	227.010	0	0	16.869	59.643	35,00	7,00
	Bayernfonds Australien 6	Büroimmobilie in Canberra	43.413	100,00 %	2010	4	6.248		AUD	248.700	0	248.700	0	0	20.284	57.843	27,75	6,94
	Bayernfonds Australien 7	Büroimmobilie in Adelaide	16.497	100,00 %	2011	2	2.958		AUD	112.010	0	112.010	0	0	8.154	14.557	13,00	6,50
	Bayernfonds Australien 8	Büroimmobilie in Melbourne	19.027	100,00 %	2012	2	3.566		AUD	124.610	0	124.610	0	0	25.769	11.974	12,50	6,25
	Bayernfonds Frankreich 2	Büroimmobilie in Paris	14.867	100,00 %	2010	4	1.688		EUR	52.550	42.250	94.800	42.250	0	5.378	17.503	24,00	6,00
	Bayernfonds Frankreich 3	Büroimmobilie in Paris	3.262	100,00 %	2010	4	74		EUR	24.001	18.000	42.001	18.000	0	2.063	4.083	21,00	5,25
	Bayernfonds Niederlande 2	Büroimmobilie in Den Haag	27.618	100,00 %	2011	3	1.894		EUR	60.265	53.735	114.000	53.735	0	7.757	9.717	18,75	6,25
Bayernfonds Großbritannien 3	Büroimmobilie in London	7.374	100,00 %	2011	3	1.651		GBP	32.623	26.500	59.123	26.500	0	3.733	6.274	25,00	8,33	
Bayernfonds Niederlande 1	Büroimmobilie in Amsterdam	39.330	100,00 %	2011	3	2.542		EUR	74.300	64.130	138.430	64.130	0	7.164	9.900	18,50	6,17	
Bayernfonds Australien 9	Büroimmobilie in Adelaide	21.626	100,00 %	2014	1	2.557		AUD	122.760	0	122.760	0	0	5.530	3.353	6,00	6,00	
Aufge löst	Bayernfonds Washington / Chicago	Büroimmobilien in Washington und Chicago	43.327		1999	7	0		USD	50.000	50.000	100.000	0	50.000	0	78.500	57,00	8,14
	Bayernfonds San Francisco	Büroimmobilie in San Francisco	51.100		2001	5	0		USD	170.300	21.990	192.290	0	21.990	0	229.905	35,00	7,00
	Bayernfonds Australien 1	Büroimmobilie in Melbourne	22.842		2006	3	1.718		AUD	70.607	95.500	166.107	0	95.500	0	103.330	47,00	15,67
	Bayernfonds Berlin Mitte 1	Büroimmobilien in Berlin	11.330		1996	17	1.424		EUR	58.799	6.647	65.446	0	6.647	0	59.093	0,50	0,03

1) Anmerkung: Zur Bewertung der steuerlichen Wirkung wurde bei Inlandsfonds für alle Jahre ein pauschaler Steuersatz von 40 % unterstellt. Bei den Auslandsfonds keine Berücksichtigung von Steuern aufgrund der mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Für diese Vorgehensweise spricht, dass innerhalb der EU die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom Progressionsvorbehalt freigestellt werden.

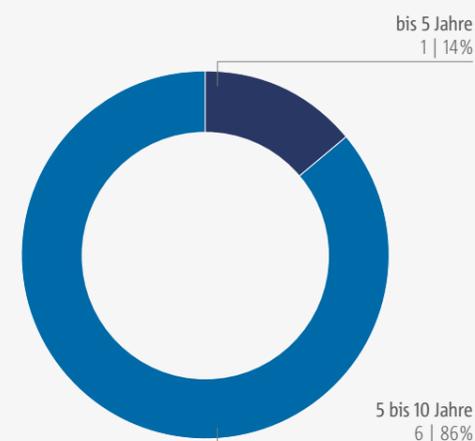
Privatkunden – Andere Assets

Aktive Beteiligungen Andere Assets

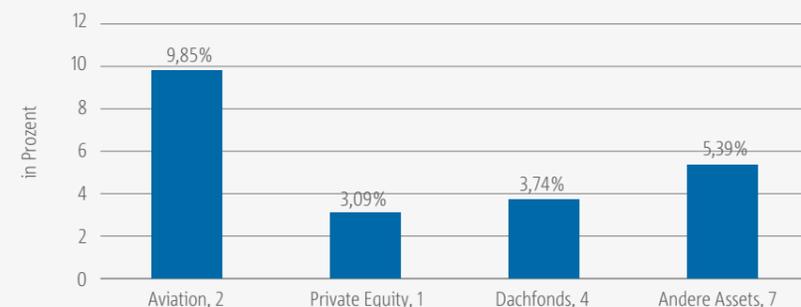
Anzahl Beteiligungen	7		
Anzahl Zeichner	7.877		
	TEUR	TAUD	TUSD
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	5,00	6,00	6,00
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	183.473	58.710	51.638
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	118.931	58.710	51.638
Fremdkapital ursprünglich	183.473	0	0
Tilgungsleistungen kumuliert	17.002	0	0
Liquidität			
2012	17.158	308	2.887
2013	16.359	140	0
Ausschüttungen			
2012	8.710	2.642	0
2013	7.503	3.517	0
Kumulierte Ausschüttungen	31.791	12.563	keine laufenden Ausschüttungen vorgesehen
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	6,31%	5,99%	
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	5,35%	3,57%	

Bewirtschaftung

Darstellung der Vertragslaufzeiten in der Bewirtschaftung.



Gesamtpformance p.a. Andere Assets



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2013 abgeleitet. Alle Fonds werden unabhängig von ihrer Volumina gleichmäßig gewichtet. Die dargestellte durchschnittliche jährliche Gesamtpformance setzt sich ausschließlich aus den Mittelwerten der Ausschüttungen zusammen. Ermittlung der ROI-Kennziffern (nicht IRR) ohne Berücksichtigung des Agios. Bei den Anderen Assets keine Berücksichtigung von Steuern. Effekte aus Wechselkursschwankungen bleiben bei den Nicht-Euro-Fonds unberücksichtigt. Ausschüttungen / Entnahmen beinhalten auch Kapitalrückzahlungen.

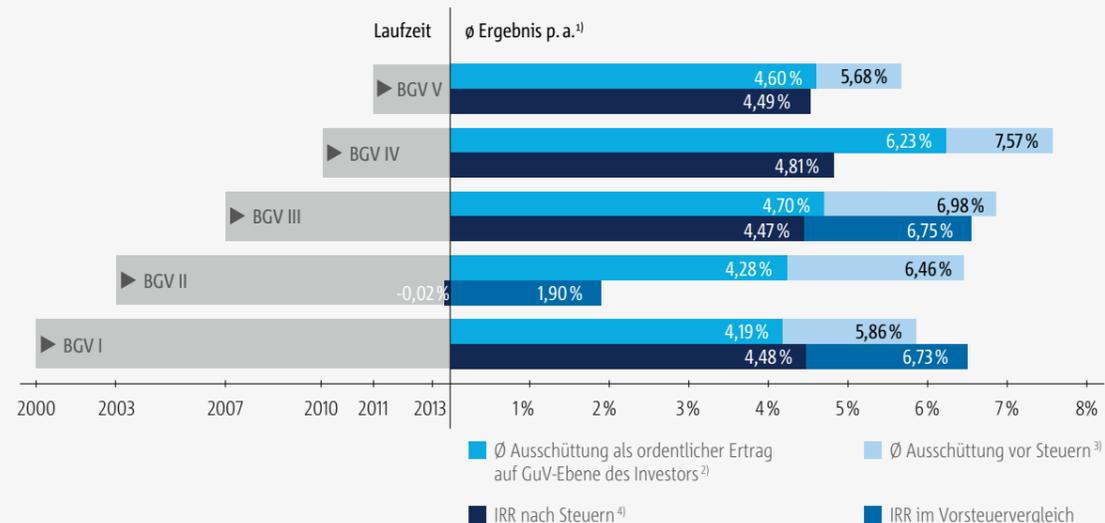
Privatkunden – Track Record Andere Assets

	Fww		Anzahl	Geschlossen	Laufzeit in Jahre	Zeichner	Währung	EK Ursprung	FK Ursprung	Volumen	Valuta Fremdmittel	Tilgung kumuliert	Liquiditätsreserve 31.12.	Kumulierte Ausschüttung		Durchschn. Ausschüttung nach Steuern ¹⁾ in %
														absolut	in %	
Aviation	BestAviation 1	Flugzeug	2	2009	5	888	EUR	28.600	32.271	60.871	23.324	8.947	5.380	8.722	49,25	9,85
	BestAviation 2	Flugzeug	2	2009	5	1.295	EUR	29.150	32.271	61.421	24.216	8.055	6.737	8.470	49,25	9,85
Private Equity	BestInvest	Beteiligungen	2	2007	7	497	EUR	18.037	0	18.037	0	0	3.702	2.655	21,60	3,09
Dachfonds	Bayernfonds Australien 3	Zielfonds	6	2008	6	1.314	AUD	58.710	0	58.710	0	0	140	12.563	22,38	3,73
	Bayernfonds Asien 1	Zielfonds	5	2008	6	1.395	USD	51.638	0	51.638	0	0	0	0	0,00	0,00
	BestAsset 1	Zielfonds	11	2009	5	1.812	EUR	32.216	0	32.216	0	0	-148	10.012	17,75	3,55
	BestAsset 2	Zielfonds	6	2011	3	676	EUR	10.928	0	10.928	0	0	688	1.932	23,00	7,67

1) Anmerkung: Zur Bewertung der steuerlichen Wirkung wurde bei Inlandsfonds für alle Jahre ein pauschaler Steuersatz von 40% unterstellt. Bei den Auslandsfonds keine Berücksichtigung von Steuern aufgrund der mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Für diese Vorgehensweise spricht, dass innerhalb der EU die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vom Progressionsvorbehalt freigestellt werden.

Institutionelle Kunden

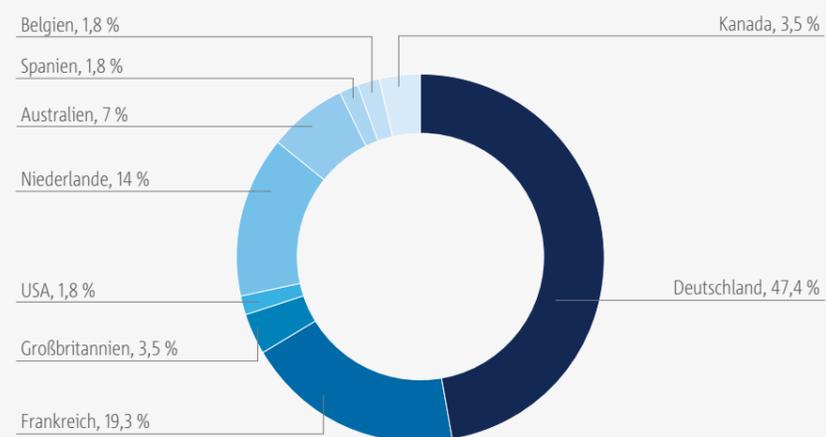
Track Record der Real I.S. BGV Reihe



1) Alle Ausschüttungen seit Auflage (zeit- und kapitalgewichtet) ohne Rumpfgeschäftsjahr im Durchschnitt p. a.
 2) Durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite nach Steuern auf Fondsebene: Fonds II und III sind noch voll investiert
 3) Entsprechende rechnerische Ausschüttungsrendite vor individueller Besteuerung. Annahme 30% Steuersatz auf Investorenebene
 4) IRR nach Steuern auf Fondsebene; bei BGV I auf Basis tatsächlich realisierter Verkäufe bis Mitte 2007 (ca. 75 % aller Fondsobjekte). Stand: 31.12.2013

Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte.



Institutionelle Kunden – Track Record

Aktive Institutionelle Fonds

	TEUR
Anzahl Fonds	9
Anzahl Zeichner	161
Durchschnittliches Alter der Fonds (Jahre)	5,11
Gesamtkapital der verwalteten Fonds	2.450.633
Eigenkapital der verwalteten Fonds	1.445.352
Fremdkapital ursprünglich	1.005.280
Tilgungsleistungen kumuliert	6.603
Liquiditätsreserven	
2013	149.819
Ausschüttungen	
2013	50.628
Kumulierte Ausschüttungen	304.965
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,53 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	4,43 %

Keine aufgelösten Beteiligungen Institutionell

Spezifische Angaben Institutionelle Fonds

Verwaltete Mietfläche	831.274 m ²
davon vermietet	95,60 %
davon Leerstand	4,40 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	80 Monate
Darlehensverträge	64 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr ¹⁾	3.302 m ²

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Vermietungsvolumen wird nur für das Real I.S. Assetmanagement Institutionelle Kunden ermittelt. Dabei nur echte Neuvermietungen, keine Anschlussvermietungen.

Institutionelle Kunden – Track Record

Fonds	Länder	Auflagedatum	Laufzeit Fonds in Jahre	Anzahl der Investments	Immobilien-Typ	Fläche in m ²	Summe Darlehen	Summe Tilgung	Durchschn. Laufzeit Darlehen	Restlaufzeit in Monaten	Summe Verkehrswert	Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten	Anzahl Anleger	Laufende Ausschüttung	Fonds-Dividenden-Rendite	Kumulierte Ausschüttung	Investiertes EK	Summe Fonds-Vermögen	Summe Bruttoinventarwert
BGV Bayerische Grundvermögen AG	Deutschland, USA	15.03.2000	14	2	Beteiligung	n.a.	59.821.623	0	11.06.2016	29,77	27.219.241	28.284.455	65	1.665.000	3,50	366.658.355	30.000.000	46.993.539	56.444.424
BGV II Bayerische Grundvermögen II GmbH & Co. KG	Australien, Deutschland, Frankreich, Kanada, Niederlande, Großbritannien	16.09.2003	11	17	Beteiligung, Büro, Fachmarkt, Logistik	228.288	164.140.266	6.603.080	12.08.2016	32	345.225.503	439.253.407	44	0	0,00	74.091.052	290.263.442	290.263.442	216.537.541
BGV Bayerische Grundvermögen III SICAV-FIS	Australien, Belgien, Deutschland, Frankreich, Kanada, Niederlande, Spanien	14.06.2007	7	12	Beteiligung, Büro, Logistik	142.341	194.779.336	0	04.07.2017	43	394.362.655	n.a.	29	13.982.895	4,50	88.977.985	310.700.000	310.700.000	308.866.934
Real I.S. BGV IV	Deutschland, Frankreich, Niederlande	21.10.2010	4	12	Büro, Einkaufszentrum, Fachmarkt, Logistik	252.926	258.602.500	0	09.01.2020	73,35	568.470.000	603.983.019	37	16.930.420	5,00	36.326.099	347.251.100	348.367.618	607.766.973
Real I.S. BGV V	Deutschland, Frankreich, Niederlande	01.03.2011	3	11	Beteiligung, Büro, Einkaufszentrum, Geschäftshaus, Mischnutzung	175.522	241.795.000	0	17.11.2021	95,95	639.003.333	683.951.291	47	17.702.586	4,50	18.300.847	401.988.321	396.547.368	679.330.158
Real I.S. BGV VI	Deutschland	12.10.2012	2	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	19	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Real I.S. Individualfonds 1	Deutschland	07.12.2012	2	2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland	Deutschland	02.07.2013	1	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	24	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Real I.S. Themenfonds Deutschland	Deutschland	12.10.2012	2	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Disclaimer

Die vorliegenden Informationen beschreiben ausschließlich Sachverhalte, die in der Vergangenheit liegen. Wir geben ausdrücklich keine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung der Beteiligungen ab und weisen darauf hin, dass aus der vergangenen Entwicklung nicht ohne weiteres Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden können. Die Informationen in diesem Performance-Bericht können daher nicht alleinige Grundlage für Investitions- oder Desinvestitionsentscheidungen bezüglich der beschriebenen Beteiligungen sein. Der Performance-Bericht stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung dar, die beschriebenen Beteiligungen zu erwerben oder zu verkaufen. Er beinhaltet keine Beratung oder Empfehlung für Investitionsentscheidungen (Kaufen, Halten, Verkaufen).

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

www.realisag.de

