



Zahlen und Fakten 2016

mit dem Performance-Bericht (2015) nach bsi-Standard

Werbemittel

WERDEN WIR

GEMEINSAM

Inhalt

1

Zahlen und Fakten 2016

Auf qualitätsorientiertem Kurs	4
Immobilienbranche muss neu denken	6
Vorsprung durch aktives Assetmanagement	8
25 Jahre Immobilienkompetenz	13
Verantwortung durch Erfahrung	14
Real I.S. AG – Der Vorstand	
Real I.S. Investment GmbH – Das Management	
Qualität aus Überzeugung	15
Ausgewählte Objekte für institutionelle Anleger im Assetmanagement	16
Ausgewählte Objekte für Privatkunden im Assetmanagement	18

2

Performance-Bericht 2015

Überblick	20
Privatkunden – Überblick	22
Track Record Immobilien Übersicht	24
Immobilien Inland	26
Immobilien Ausland	27
Track Record Immobilien	28
Andere Assets	30
Track Record Andere Assets	30
Institutionelle Kunden	32
Track Record	32

**Real I.S. AG****Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**

Innere Wiener Str. 17
81667 München
Telefon 0 89 489082-0
Telefax 0 89 489082-295

info@realisag.de
www.realisag.de

Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 132654
USt-IdNr.: DE209485456

Gründungsdatum: 2000
Anzahl Mitarbeiter/innen: 158
Grundkapital: 2,5 Mio. EUR
Anzahl Private Kunden: 64.143

Real I.S. Investment GmbH

Innere Wiener Str. 17
81667 München
Telefon 0 89 489082-400
Telefax 0 89 489082-499

info@realis-investment.de

Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 186542
USt-IdNr.: DE274156189

Gründungsdatum: 2010
Anzahl Mitarbeiter/innen: 11
Grundkapital: 3 Mio. EUR
Anzahl Institutionelle Kunden: 180*

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

Auf qualitätsorientiertem Kurs

Das Jahr 2015 war für die Real I.S. ausgesprochen erfolgreich. Unsere Kennzahlen sprechen für sich: Unsere Immobilien Assets under Management haben wir auf 5,5 Milliarden Euro ausgebaut, die Vermietungsquote liegt bei 97 Prozent und im vergangenen Jahr wurden rund 740 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Die Ratingagentur Scope hat die Managementqualität der Real I.S. auf AA+ (sehr gute Qualität) hochgestuft.

Unsere Positionierung als einer der führenden deutschen Anbieter von Immobilieninvestments für private und institutionelle Anleger konnten wir so weiter stärken.

Wir bieten unseren Kunden Immobilieninvestments in 13 Ländern und optimieren die grundsätzliche Rentabilität der Objekte mit einem aktiven Assetmanagement – und das seit über 25 Jahren. Im Berichtszeitraum 2015 haben wir für unsere Investoren Immobilien im Wert von rund 782 Millionen Euro erworben und einen qualitätsorientierten Investmentkurs auf hohem Niveau fortgesetzt. Darüber hinaus nutzten wir für unsere Anleger Marktopportunitäten mit einem Verkaufsvolumen von rund 300 Millionen Euro.

Neben geschlossenen Alternativen Investmentfonds für Privatanleger und Spezialfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club Deals und Joint Ventures sowie ein aktives Portfoliomanagement. Diese vielfältige Expertise greift dann zielgerichtet ineinander, wenn es darum geht,

Investmentlösungen für die Bedürfnisse unserer privaten und institutionellen Kunden zu finden. Das duale Geschäftsmodell ermöglicht uns, flexibel auf Marktentwicklungen zu reagieren.

Dabei verfolgen wir eine klare Investitionsstrategie: Mit einem erfahrenen Marktresearch-Team, lokalem Marktzugang und der Umsetzungsstärke bei Transaktionen tätigen wir für unsere Kunden zielgerichtete Investitionen in Ländern in- und außerhalb des Euroraums. Aktuell bereiten wir einen ersten institutionellen Fonds für Australien vor, der unterschiedliche Immobilientypen aus Einzelhandel, Logistik und Büro aus den Städten Melbourne, Canberra und Sydney verbindet. Der Vertriebsstart des Fonds BGV VII Europa steht für Angebotskontinuität. Mit dem Nachfolgefonds der BGV VI, einem diversifizierten Immobilien-Spezial-AIF bedienen wir Anlegerbedürfnisse nach Europa-Investments, in dem wir in Büro- und Handelsobjekte, ergänzt um gemischt genutzte Immobilien sowie Logistik- und Hotelimmobilien investieren. Das anfängliche Zielvolumen dieses Fonds liegt bei einer Milliarde Euro.

Für das Gesamtjahr rechnen wir damit, dass sich unser Transaktionsvolumen etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird. Beim Einwerben von Eigenkapital gehen wir sehr sensitiv mit unseren Kunden in den Dialog, um gemeinsam zu ermitteln, welche Optionen für die jeweiligen Investitionsmöglichkeiten und Renditeerwartungen realistisch sind.



Gleichzeitig entwickeln sich unsere Vermietungsaktivitäten sehr erfreulich: Wir haben im Jahr 2016 bereits zum Halbjahr Verträge für eine Mietfläche von mehr als 104.135 m² abgeschlossen und langfristige Mieter für unseren Immobilienbestand gewonnen. Das entspricht zwei Drittel unseres durchschnittlichen jährlichen Gesamtvermietungsvolumens. Besonders hervorzuheben sind hierbei unter anderem die langfristigen Mietvertragsverlängerungen mit den Mietern Tom Tom in Amsterdam mit ca. 9.950 m² (BGV IV), AFM in Amsterdam mit ca. 12.400 m² (BGV III), Media-Saturn in Rostock mit ca. 5.600 m² (BGV VI) oder die Neuvermietung an die Firma Orange mit ca. 5.500 m² in Lyon Anthemis (BGV V).

Das Vertrauen, das uns Anleger für die tägliche Arbeit entgegenbringen, ist für uns sowohl Ansporn als auch Verpflichtung. Als Gründungsmitglied der Interessenvertretung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) haben wir eine aktive Rolle bei der Entwicklung eines verbindlichen Wertekatalogs für Investmentunternehmen eingenommen. Unser Performance-Bericht 2015 gibt Ihnen auf Basis eines einheitlichen Standards einen Überblick über unsere Aktivitäten im Assetmanagement für das Berichtsjahr 2015. Mit Daten, Zahlen und Hintergründen zeigen wir Ihnen, wie sich die Investments unserer Anleger entwickeln. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Ergebnisse 2015 – Erfolgreiche Positionierung im Markt

Investment Management und Research



Ankäufe und Verkäufe

Immobilien Assetmanagement



mit einem Vermietungsstand von 97 %

Investmentlösungen und Produktentwicklung



bei institutionellen und privaten Anlegern

Beteiligungs- und Risikomanagement



davon rd. 6,5 Mrd. Immobilien nach Bruttoinventarwert + andere Assets – exklusive Kooperationsprodukte

Quelle: Real I.S., Stand 31.12.2015



Immobilienbranche muss neu denken

Schöne neue Immobilienwelt? – Wie Innovationen die Branche verändern

Uber bedroht die Taxibranche, Airbnb revolutioniert das Hotelgewerbe, durch das Internet verschwinden etablierte Zeitungen. Aktuell treiben sogenannte Fintechs¹ den Managern etablierter Banken den Schweiß auf die Stirn. Disruptive Veränderungen² wie diese stehen auch der Immobilienbranche bevor. Das Ausmaß an technischer Innovation wächst auch hier exponentiell, während sich das Fortschrittsdenken in manchem Unternehmen eher linear weiterentwickelt. Die Lücke, die sich daraus ergibt, ist eine der größten Herausforderungen, die in den nächsten Monaten und Jahren auf die Branche zukommen wird.

Wachsender Wettbewerbsdruck, veränderte Kundenbedürfnisse, strengere Regulierungen: Der Transformationsdruck auf die Unternehmen der Immobilienwirtschaft wächst. Das ist der Tenor der aktuellen Innovationsbarometer-Studie der EBS für Wirtschaft und Recht in Kooperation mit der Real I.S., die aus einer Expertendiskussion mit Immobilienexperten aus den Teilgebieten Investment, Finanzierung und Dienstleistung hervorgegangen ist. Das Muster, nach dem Disruptionen die Immobilienbranche verändern, ähnelt demnach prinzipiell den Entwicklungen in anderen Wirtschaftszweigen: Ausgangspunkt des Innovationsprozesses sind zunächst schrittweise und kontinuierliche Verbesserungen von Produkten und Dienstleistungen im Zuge eines stärkeren Wettbewerbs, um auf neue Regulierungen zu reagieren oder neuen Kundenansprüchen gerecht zu werden. Diese Verbesserungen führen am Markt zu einer Überfrachtung an Produkt- und Servicevarianten und unüberschaubarem Angebot. Die Folge ist – in Phase zwei – eine wachsende Nachfrage nach einfachen, verständlichen und transparenten Lösungen. Vor allem berichten die Befragten, dass sich die angebotenen Produkte oder Dienstleistungen in dieser Phase immer weniger von denen der Wettbewerber unterscheiden. Frühere Wettbewerbsvorteile von Unternehmen verschwinden zusehends. Diese Situation bietet – in Phase drei – den Nährboden für meist junge Unternehmen, die mit neuen Lösungen in bestehende Märkte aufbrechen. Die Angebote dieser neuen Unternehmen sind oft einfacher oder kostengünstiger und erzielen dadurch eine deutlich höhere Kundenzufriedenheit. Die neuen Player nehmen den Etablierten sodann mehr und mehr

Marktanteile ab und setzen sie so lange unter Druck, bis ihre ehemals profitablen Geschäftsfelder vollständig abgelöst worden sind. Im Vergleich zu anderen deutschen Schlüsselbranchen ist die Situation der Immobilienunternehmen allerdings noch nicht so dramatisch wie beispielsweise bei den Automobilherstellern, Retail-Banken oder Zeitungsverlagen. Dennoch gibt es auch hier erste Anzeichen für Umwälzungen.

Wenn Bytes auf Beton treffen

Unter den Unternehmen der Immobilienbranche haben disruptive Prozesse bisher am deutlichsten die Zunft der Wohnungsmakler getroffen. Stichwort Digitalisierung: Die Fülle an Internetplattformen, die sich anschicken, dem klassischen Makler Konkurrenz zu machen, wächst stetig. Die Kunden danken es den Betreibern. Schließlich suchen Käufer in erster Linie eine Immobilie, keinen Makler.

Doch der Einfluss der digitalen Welt auf die Immobilienwirtschaft hört hier noch lange nicht auf. Technologie-Giganten wie Apple oder Google dringen in die Immobilienwirtschaft vor und entwickeln Smart Homes – vernetzte Anwendungen für Haus und Wohnung, die eigenständig „mitdenken“ können und das Leben der Bewohner sicherer, angenehmer und energieeffizienter machen sollen.

Weiter geht es im Bereich Investment. Einer der wichtigsten Gründe für den zunehmenden Transformationsdruck³ ist, wie auch in anderen Bereichen, der Ertragsverfall in einem enger werdenden Wettbewerbsumfeld. Für die Fondsanbieter heißt das konkret die Auseinandersetzung mit zunehmenden Anforderungen der gesetzlichen Regulierung, sich verändernden Kundenwünschen und neuen Technologien. Vorschriften wie Basel III oder Solvency II, MIFID II und PRIIBS führen zu Auflagen, die neuer komplexer Prozesse bedürfen. Das bindet hohe personelle Ressourcen. Allein durch die veränderten Anforderungen für das Aufsetzen und Platzieren eines Fonds müssen neue Prozessstrukturen, Abteilungen, IT-Systeme und Personal aufgebaut werden. Der Aufwand für die Produkterstellung ist somit stark gestiegen, ohne dass diese Kosten weitergegeben werden können. Auch das Fondscontrolling und das damit verbundene Reporting während des gesamten Lebenszyklus des Produktes müssen den



gestiegenen Regularien standhalten und, um effizient zu sein, so weit wie möglich standardisiert werden.

Diese Entwicklung wird dazu führen, dass die Arbeitskraft Mensch immer mehr an ihre Grenzen gelangt. Sollen die Prozesse schlanker und effizienter werden – und hier gibt es viel Luft nach oben –, werden die Anbieter um digitale Weiterentwicklungen nicht herumkommen. Als Vorbild könnte hier die Finanzwelt dienen. Datenauswertungen und algorithmisch gestützte Prognosemodelle sind in der Welt der Finanzprofis nichts Neues. Sie verfügen schon länger über Computermodelle, die sie – frei von menschlichen Fehlern und Emotionen – selbstständig an der Börse handeln lassen. Die Strategie vieler Hedgefonds beispielsweise besteht darin, durch eine statistische Auswertung von Marktdaten künftige Trends rechtzeitig zu antizipieren und für sich zu nutzen. Die dafür notwendige Verarbeitung riesiger Datenmengen vertraut der Großteil der Branche computerbasierten Auswertungen an. Die Wurzeln dieser Technologie reichen in den USA bis in die 50er Jahre zurück. Eine analoge Entwicklung könnte sich auch in der Immobilienbranche abzeichnen. Immobilienfonds

könnten in Zukunft künstliche Intelligenzen nach relevanten Objekten mit passendem Profil suchen lassen. Objektrecherche, -analyse und Investmententscheidungen könnten dadurch auf einer größeren Datengrundlage basierend getroffen und schneller werden. Und dennoch: Die digitalen Helfer werden vor allem eine unterstützende Funktion haben, entbehrlich machen sie den Menschen nicht. Wenn es um die richtige Interpretation der Daten, das Treffen von Entscheidungen und die Pflege eines weiten Netzwerkes am Markt geht, ist immer noch der Spezialist aus Fleisch und Blut gefragt.

Treibende Kraft bleibt der Mensch

Trotz Digitalisierung nimmt der Faktor Mensch daher weiterhin eine zentrale Rolle im Innovationsprozess ein. Vor allem aber muss die Branche dafür sorgen, dass regulatorische Maßnahmen das innovative Denken innerhalb von Unternehmen nicht ausbremsen. Die Immobilienwirtschaft braucht Menschen, die quer denken, gut vernetzt sind und traditionelle Strukturen in Frage stellen – gerade und besonders in einer digitalisierten Welt.

1) Fintechs sind Finanz-Start-ups, die mit neuen, zumeist digitalen Lösungen in das Geschäft klassischer Banken vordringen.

2) Disruption ist ein Prozess, bei dem ein bestehendes Geschäftsmodell oder ein gesamter Markt durch eine stark wachsende Innovation abgelöst wird.

3) Druck, der auf Veränderung zielt.

Vorsprung durch aktives Assetmanagement

Gutes Assetmanagement: Diese Kriterien müssen erfüllt sein

Das Assetmanagement als zeitgemäße Form der aktiven Bewirtschaftung einer Immobilie wird immer wichtiger – gerade vor dem Hintergrund des harten Wettbewerbs von immobilienbezogenen Kapitalanlageformen. Im Vordergrund des Assetmanagements steht die nachhaltige Portfolio- beziehungsweise Objektperformance des Immobilieninvestments. Der Assetmanager vertritt die Interessen der direkten oder indirekten Immobilieneigentümer (zum Beispiel der Fondsanleger). Der Blickwinkel geht über das kaufmännische und technische Bestandsmanagement von Immobilien hinaus und berücksichtigt zusätzlich die Marktbedingungen in einem dynamischen Umfeld.

Vom Ankauf bis zum Exit

Gutes Assetmanagement beginnt bereits beim Ankauf. Ein guter Assetmanager bringt seine Marktkenntnisse und Expertise ein und wirkt so aktiv an der Strukturierung des Immobilienportfolios mit. Er bewertet im Rahmen der Due Diligence den Standort, die Mieterstruktur und den aktuellen Zustand der Immobilie sowie alle öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verträge, die mit der Immobilie in Zusammenhang stehen. Dabei lassen sich einige Kriterien herausarbeiten, an denen man ein qualitatives Assetmanagement festmachen kann.

Zunächst geht es um die Investmentstrategie. Erforderlich sind detaillierte Marktkenntnisse, insbesondere was



die spezifische Mikrolage eines potenziellen Anlageobjekts betrifft. Bereits bei der Immobilienakquisition sollten sowohl die zu erwartende Mietauslastung über die Dauer der Anlage hinweg als auch eine potenzielle Exit-Strategie bedacht werden. Eine klare und transparente Investitionsstrategie ist hier von Vorteil, beispielsweise die Konzentration auf Core-Objekte in stabilen Märkten, die auch in dieser Weise nachhaltig umgesetzt wird. Kontinuierliche Marktbeobachtung und Recherche sind unerlässlich.

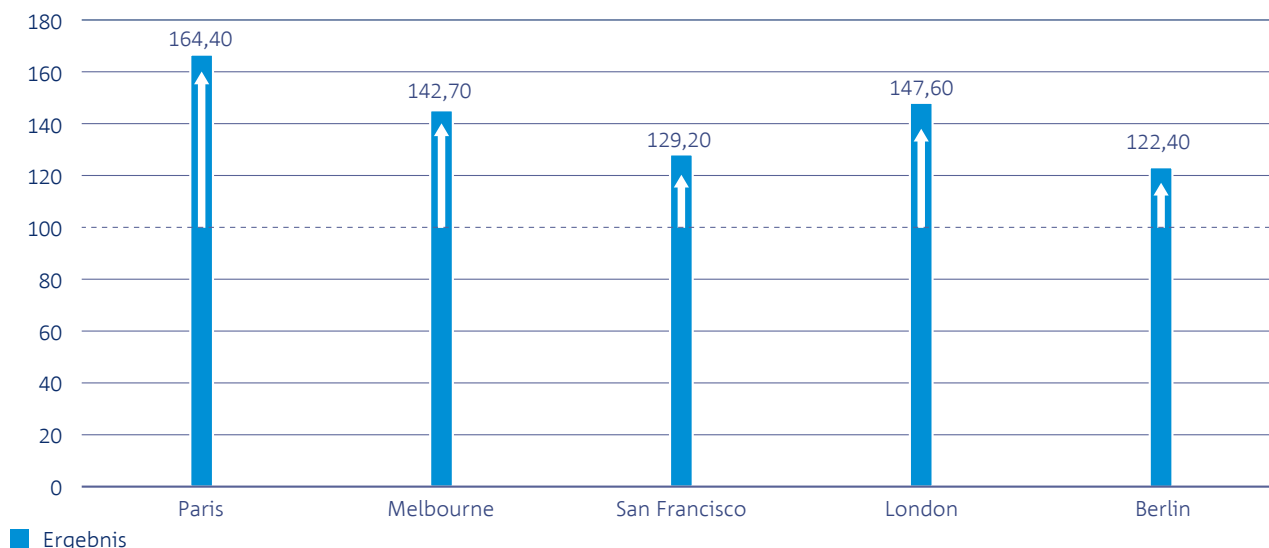
Vielfalt schafft Chancen

Nach Erwerb eines Objekts muss der Assetmanager die Immobilie aktiv begleiten. Er sollte die Eigentümerstellung einnehmen und konsequent aus diesem Blickwinkel heraus handeln. Dabei geht er strategisch und mit kaufmännischem Sachverstand vor und steigert die Erträge des Investments durch den gezielten

Einsatz verschiedener Instrumente. Diese lassen sich in die Kategorien Kosten, Erträge und Wertschöpfung unterteilen. Während der Haltephase optimiert der Assetmanager kontinuierlich die auf der Immobilie lastenden Kosten, wie zum Beispiel nicht umlagefähige Nebenkosten, Steuern und Abgaben, Wartungs- und Instandhaltungskosten. Bei letzteren gilt es, den idealen Zeitpunkt zwischen Instandhaltung und Neuanschaffung zu treffen, um die Immobilie so kosteneffizient wie möglich zu bewirtschaften. Der Assetmanager schöpft alle sich bietenden Möglichkeiten zur Ertragssteigerung aus. In der Regel ist dies eine zeitgerechte Umsetzung der mietvertraglich vereinbarten Mieterhöhungsmöglichkeiten. Darüber hinaus lassen sich oftmals weitere Flächen der Immobilie einer Vermietung zuführen, wie zum Beispiel Werbeflächen an Fassade oder Antennenvermietungen auf dem Dach. Und es liegt im Verhandlungsgeschick des Assetmanagers, die in dem bestehenden Markt bestmöglichen Vermietungskonditionen zu verhandeln.

Erfolgreiche Immobiliendeals

[in %]



Adresse	Champs-Élysées	Exhibition Street	Citygroup Center	Bloomsbury Street	Schöneweide
Zeitraum	2001–2007	2005–2007	1999–2005	2010–2014	2004–2016
Kaufpreis	111,4 Mio. EUR	136 Mio. AUD	168 Mio. USD	63,1 Mio. GBP	57,2 Mio. EUR
Verkauf	183,1 Mio. EUR	194,1 Mio. AUD	217 Mio. USD	92,8 Mio. GBP	70 Mio. EUR

Quelle: Real I.S., Stand 31.12.2015

Bietet die Immobilie Wertschöpfungspotenziale, wie zum Beispiel eine bessere Nachvermietung durch einen Mieterwechsel, den Abbau von Leerstand oder die Durchführung eines Erweiterungsbaus, so wird der Assetmanager dies unter sorgfältiger Abwägung der damit einhergehenden Risiken betreiben.

Um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern, sind eine fundierte Ausbildung sowie eine breite Expertise besonders wichtig. Das Assetmanagement-Team der Real I.S. beispielsweise vereint vielfältige Qualifikationen, darunter Kaufleute, Ingenieure, Wirtschaftsinformatiker, Juristen und Architekten. Diese arbeiten gezielt zusammen, wenn es zum Beispiel um eine Neu- oder Weitervermietung, einen Verkaufsprozess oder einen Erweiterungsbau geht. Neben den fachlichen Qualifikationen ist eine breite Palette an persönlichen Qualifikationen erforderlich. Ein guter Assetmanager stellt sich in einem dynamischen Marktumfeld schnell auf neue Entwicklungen ein beziehungsweise antizipiert diese aufgrund seiner gesammelten Erfahrungen. Dazu benötigt er ein hohes Maß an analytischer Kompetenz, Trendgespür sowie Kommunikations- und Verhandlungsgeschick. Eine hohe Prozessgeschwindigkeit und -sicherheit sind dabei unerlässlich, um mit diesen Veränderungen nicht nur mithalten, sondern sie aktiv gestalten zu können.

Immer vor Ort, immer am Markt

Stellt sich ein Assetmanager länderübergreifend auf, lassen sich Chancen optimal nutzen und Risiken möglichst breit streuen. Entsprechend verfügt die Real I.S. über mehrere Tochtergesellschaften in Deutschland, Luxemburg, Frankreich sowie Australien und stellt so kurze Wege, regionale Marktkenntnisse und schnelle Reaktionsgeschwindigkeit sicher. Im Jahr 2015 hat die Real I.S. zudem ihre institutionelle Produktpalette erweitert und das Geschäftsfeld Global Investment Solutions gegründet, um institutionellen Investoren noch zielgerichteter passende Investmentlösungen, etwa in Form von Einzelinvestments oder Club Deals, anbieten zu können.

Eine solche Präsenz des Assetmanagers schafft nicht nur Vorteile in der Bewirtschaftung, sondern auch bei der Akquise renditestarker Objekte. Gerade unter den

Bedingungen eines sinkenden Angebots ist ein breites Partnernetzwerk in den einzelnen Märkten unerlässlich, um immer am Puls des Geschehens zu bleiben und Chancen und Risiken einschätzen zu können. Das bringt klare Wettbewerbsvorteile. Wie diese zu nutzen sind, zeigte die Real I.S. im 1. Halbjahr dieses Jahres, als ein nennenswerter Anteil an Immobilieneinkäufen des Unternehmens „off market“ erfolgte.

Gute Arbeit zahlt sich aus

Zu guter Letzt bedeutet qualitatives Assetmanagement vor allem eines: viel Arbeit. Doch der Fleiß zahlt sich aus. So hat die Ratingagentur Scope das Assetmanagement der Real I.S. mit der Note AA+ (sehr hohe Qualität) bewertet. Dabei hebt Scope unter anderem die hohe Managementkompetenz und die langjährige Unternehmenskontinuität hervor. Hier zeigt sich: Erfahrung ist unerlässlich und als solche unersetzbar. In der Begründung ihres Ratings stellt Scope die nachvollziehbaren und klaren Investmentstrategien der Real I.S. sowie das moderne und institutionalisierte Risikomanagement heraus. Die Real I.S. zeige zudem eine überdurchschnittliche Kompetenz im Transaktionsmanagement. Sowohl für Privatanleger als auch für institutionelle Anleger habe die Real I.S. insgesamt gute bis sehr gute Gesamtrenditen erzielt, so Scope.



◆> Real I.S.



25 Jahre Immobilienkompetenz

- | | |
|--|--|
| <p>2015 Gründung des Geschäftsfeldes „Global Investment Solutions“; Ziel ist, großvolumige Einzelinvestments, Club Deals sowie Investments im Ausland für institutionelle Großanleger zu erwerben.</p> <p>2014 Vollständige Lizenzierung der Real I.S. AG: Das Gesamtunternehmen wird zur KVG</p> <p>2013 Real I.S. Investment GmbH (KAG): Assets under Management von 1 Mrd. EUR in nur 3 Jahren nach BaFin-Zulassung überschritten</p> <p>2012 Gründung der Niederlassungen in Frankreich und Australien</p> <p>2010 Etablierung der Real I.S. Investment GmbH, erster Immobilienspezialfonds</p> <p>2009 Marktführer bei geschlossenen Immobilienfonds, Eigenkapitalplatzierung über 4 Mrd. EUR</p> <p>2007 Auflösung des Bayernfonds Australien 1 mit 147% Gesamtrückfluss</p> <p>BGV I: Erfolgreiche Teilauflösung des Immobilienportfolios nach bereits 7 Jahren (Ø jährliche IRR* im Vorsteuervergleich von 7,11%)</p> | <p>2005 Erstes Australien-Investment: Bayernfonds Australien 1</p> <p>2000 Umfirmierung in Real I.S. AG</p> <p>2000 Start der BGV-Reihe für institutionelle Anleger</p> <p>1999 Erster Initiator Geschlossener Fonds mit Zertifizierung nach DIN 9001, Eigenkapitalplatzierung übersteigt 1 Mrd. EUR (kumuliert)</p> <p>1998 Erstes USA-Investment: Bayernfonds USA Washington D.C. und Chicago</p> <p>1991 Gründung der Bayernfonds Immobilien GmbH, Platzierung des ersten Bayernfonds mit dem Fachmarktzentrum Erfurt</p> |
|--|--|

*IRR: Die Interne-Zinsfuß-Methode (englisch: IRR – Internal Rate of Return) ist ein Verfahren der dynamischen Investitionsrechnung. Sie ermöglicht, für die Kapitalanlage eine (theoretische) mittlere, jährliche Rendite zu berechnen.

Verantwortung durch Erfahrung

Real I.S. AG – Der Vorstand



Georg Jewgrafow

Vorstandsvorsitzender

30 Jahre Erfahrung in der Finanzierung gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Immobilien. Aufbau und Leitung von Immobilienfinanzierungsstützpunkten national und international. Umfangreiche Aufsichtsrat-Tätigkeiten bei Banken, Fonds- und Immobiliengesellschaften. Strategische Neu- und Weiterentwicklung von großen Organisationseinheiten im Hinblick auf zunehmende Veränderungen in der Immobilienwirtschaft und im regulatorischen Umfeld. Erfahrungen in der Restrukturierung von Organisationseinheiten im Hinblick auf inhaltliche Neuausrichtung sowie Change Management.



Jochen Schenk

Vorstand

Über 30 Jahre Berufserfahrung im Banken-/Finanzierungs- und Immobiliengeschäft sowie im internationalen Firmenkundengeschäft der Sparkassenorganisation und der BayernLB. Fundraising von über 4 Milliarden Euro Eigenkapital; Strategieberatung für Immobilienbestandshalter; Fondsmanagementenerfahrung für diverse Assetklassen. Mitglied diverser Aufsichts- und Leitungsgremien internationaler Anlagegesellschaften; Beiratsfunktionen; Lehrbeauftragter der TU München. Bei Real I.S./Bayernfonds seit 1992.



Brigitte Walter

Vorstand

Über 40 Jahre Berufserfahrung in allen Bereichen des Kreditwesens und der Immobilienwirtschaft, insbesondere in der Unternehmens- und Risikosteuerung. Mehr als 30 Jahre Erfahrung in unterschiedlichen Führungspositionen. Umfassende Projektleitungserfahrung, Qualitätsmanagement, volkswirtschaftliche Analyse. Bei Real I.S. seit 2001; seit 2006 Mitglied des 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, unter anderem 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 20 Jahre internationale Berufserfahrung in den Bereichen An- und Verkauf von Immobilien, Assetmanagement, Finanzierung, Fondskonzeption und -management, unter anderem verantwortlich für 6 Milliarden Euro Assets under Management in Europa, Asien und Nordamerika.

Qualität aus Überzeugung

Alles, was die Real I.S. tut, muss einem hohen Anspruch an Qualität genügen. Denn das Vertrauen unserer Anleger und Partner in das Unternehmen als erfahrenen und zuverlässigen Initiator ist unser Fundament. In Befragungen überprüfen wir Kundenzufriedenheit und Servicequalität und nehmen Feedback als Ansporn, uns weiter zu verbessern.

Wir freuen uns, wenn unsere Arbeit von unabhängiger Seite gewürdigt wird: die Bewertung der Managementqualität mit AA+ durch die Ratingagentur Scope und zahlreiche Immobilien Awards zeichnen die Real I.S. als einen führenden Assetmanager aus.

Zuletzt hat die Real I.S. im Jahr 2015 den Deutschen Beteiligungspreis 2015 in der Kategorie „TOP institutionelles Investmentvermögen Banken“ und in 2014 den PLATOW ImmobilienAward in der Kategorie „Initiator“ erhalten.



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



Die Real I.S. ist Mitglied im Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA).



Immobilienawards der Real I.S. (Auswahl)

Ausgewählte Objekte für institutionelle Anleger im Assetmanagement



BGV II, 16 Place du Commerce, Montreal

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 164.774 sq ft

Baujahr/Modernisierung: 1991/ 2003



BGV III, Avenue Hoche, Paris

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 2.996 m²

Baujahr/Modernisierung: 2007



BGV IV, Schlössle Galerie, Pforzheim

Objekttyp: Einkaufszentrum

Vermietbare Fläche: 20.168 m²

Baujahr/Modernisierung: 2005



BGV V, Ernst-August-Carree, Hannover

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 6.968 m²

Baujahr/Modernisierung: 1870/2010



BGV V, Forum Steglitz, Berlin

Objekttyp: Einkaufszentrum

Vermietbare Fläche: 31.983 m²

Baujahr/Modernisierung: 1970/2007



BGV V, Beaux Lane House, Dublin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 9.589 m²

Baujahr/Modernisierung: 2001



BGV VI, Mosse-Zentrum, Berlin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 41.174 m²

Baujahr/Modernisierung: 1903/1919/1958/1993/2010



Club Deal, Jaques Bingen

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 6.509 m²

Baujahr/Modernisierung: Ende 19. Jh./
(vollständige Revitalisierung 2015) und Neuaufbau 2015



**Themenfonds Deutschland/Regionalfonds
Süddeutschland, Leitwerk, München**

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 38.117 m²

Baujahr/Modernisierung: 2000



Themenfonds Deutschland/BGV VI, Rheinwerk, Bonn

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 22.867 m²

Baujahr/Modernisierung: 2013–2014



BGV VI, Kröpeliner Tor Center, Rostock

Objekttyp: Einzelhandel

Vermietbare Fläche: 19.813 m²

Baujahr/Modernisierung: 2007



BGV VI, Bloodstone Building, Dublin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 7.777 m²

Baujahr/Modernisierung: 2007

Ausgewählte Objekte für Privatkunden im Assetmanagement



Bayernfonds Deutschland 25, Hamburg

Grundstücksfläche: 1.300 m²

Mietfläche: 12.790 m²

Stellplätze: 100

Fertigstellung: 2011



Bayernfonds Australien 9, Adelaide

Grundstücksfläche: 2.606 m²

Mietfläche: 22.873 m²

Stellplätze: keine eigenen, 170 zur dinglichen Nutzung
im Parkhaus auf dem Nachbargrundstück

Fertigstellung: 2010



Bayernfonds Niederlande 2, Den Haag

Grundstücksfläche: 8.850 m²

Mietfläche: 27.618 m²

Stellplätze: 254

Fertigstellung: 1995 (Phase 1), 2002 (Phase 2)



Real I.S. Grundvermögen, RegerHof, München

Grundstücksfläche: 6.444 m²

Mietfläche: 14.562 m²

Stellplätze: 224

Fertigstellung: 2012



Bayernfonds Großbritannien 2, London

Grundstücksfläche: 980 m²
Mietfläche: 5.580 m²
Stellplätze: 9
Fertigstellung: 1916, Renovierung 2007



Bayernfonds Deutschland 24, München

Grundstücksfläche: 3.205 m²
Mietfläche: 7.920,84 m²
Stellplätze: 79
Fertigstellung: 2009



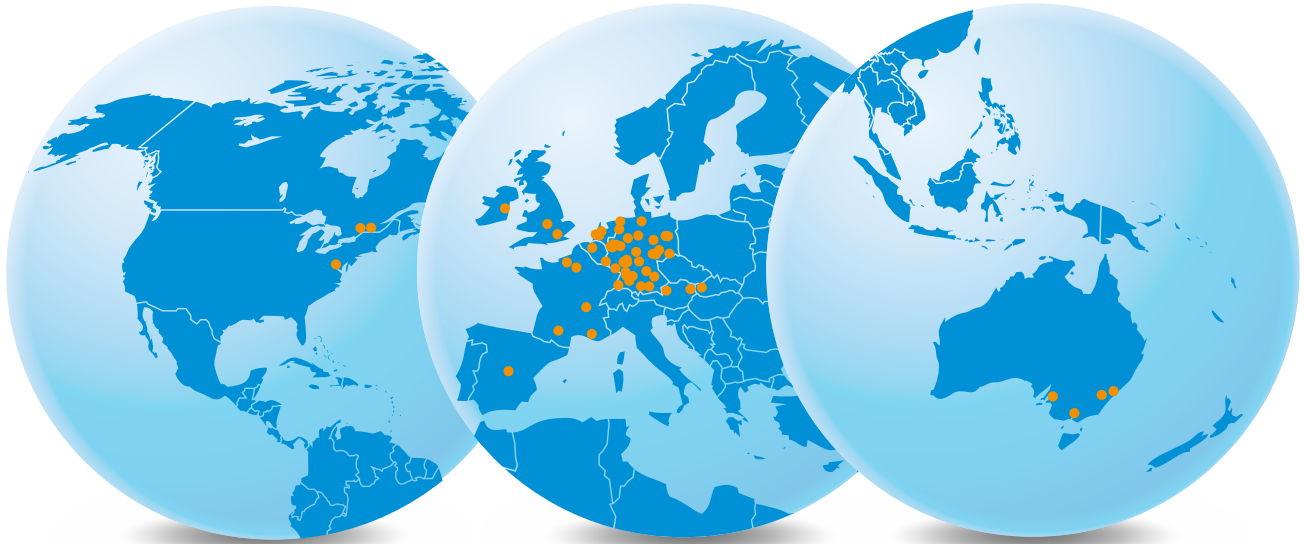
Bayernfonds Essen Holle-Karree

Grundstücksfläche: 3.261 m²
Mietfläche: 11.346,76 m²
Stellplätze: 137
Fertigstellung: 1995



Real I.S.

Performance-Bericht 2015 – Überblick



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

Australien (7): Adelaide (2), Canberra (3), Melbourne, Sydney

Belgien (1): Brüssel-Diegem

Deutschland (64): Bad Hersfeld, Bad Homburg, Bad Kissingen, Berlin (7), Bielefeld, Bonn (2), Buchholz in der Nordheide, Dresden, Düsseldorf (2), Elmshorn, Emden, Erfurt (2), Essen (2), Freiburg im Breisgau, Hamburg (8), Hannover (2), Jena (2), Leipzig (2), Leonberg, Magdeburg, Meppen, München (9), Neuhausen auf den Fildern, Pforzheim, Ratingen, Regensburg, Rostock, Rüsselsheim, Saarbrücken, Stuttgart (3), Stuttgart-Feuerbach, Waiblingen, Wiesbaden, Wustermark

Frankreich (14): Clichy-la Garenne, Lyon (2), Marseille, Paris (7), Saint Denis, Sainte Geneviève des Bois, Saint Martin du Touch

Großbritannien (2): London, Northampton

Irland (2): Dublin (2)

Luxemburg (2): Luxemburg (2)

Niederlande (10): Amsterdam (5), Den Haag (2), Rotterdam (3)

Österreich (2): Bischofshofen, Wien

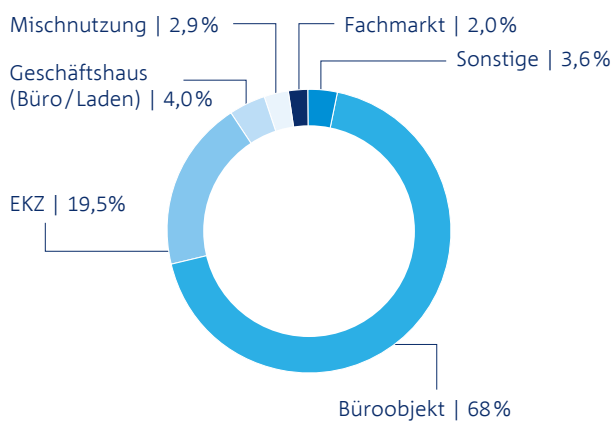
Ungarn (1): Győr

Spanien (1): Madrid

Kanada (2): Montreal, Ottawa

USA (1): Washington – nicht im Assetmanagement

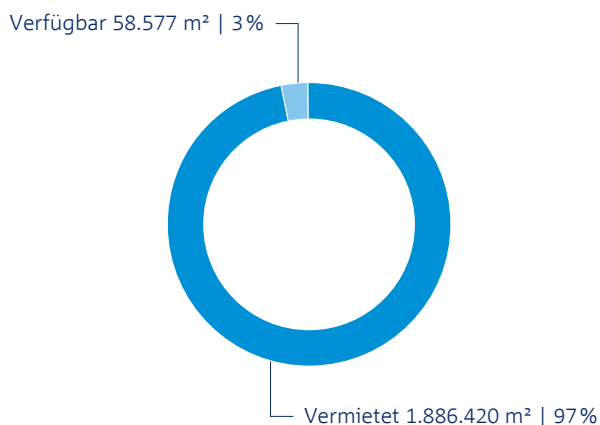
Aufteilung der Nutzungsarten, nach Verkehrswert



Hinweis: Immobilienobjekte im Management der Real I.S.

Hauptnutzungsart	Anzahl Objekte	Anzahl Mieter	im Durchschnitt pro Objekt
Büroobjekt	69	689	10
Einkaufszentrum	13	755	58
Fachmarkt	4	55	14
Geschäftshaus (Büro/Laden)	7	114	16
Gewerbepark	1	13	13
Hotel	1	1	1
Logistik	3	3	1
Mischnutzung	6	492	82
Seniorenimmobilie	1	1	1
Wohnen	3	208	69
Summe	108	2.331	22

Vermietung und Leerstand



Hinweis: Immobilienobjekte im Management der Real I.S.

Nutzungsart	Leerstand in m²	Vermietete Fläche in m²	Anteil der vermieteten Fläche an der Gesamtfläche in %
Büro	34.700	1.210.362	62
Handel	14.552	350.905	18
Logistik	0	207.322	11
Sonstige	8.768	92.348	5
Wohnen	557	25.483	1
Summe	58.577	1.886.420	97

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in der Real I.S. Gruppe beträgt 72 Monate.

Jahresvermietungsleistung

Die Jahresvermietungsleistung im Jahr 2015 betrug 158.055 m² (inkl. Mietvertragsverlängerung).

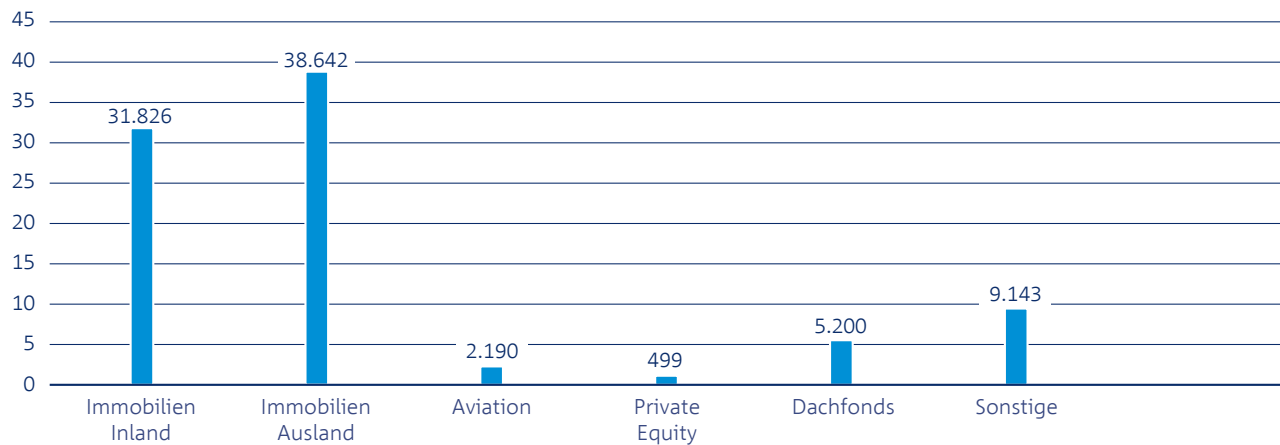
Privatkunden

Überblick

Immobilien Inland	
25	aktive Beteiligungen
32	Immobilien in Bewirtschaftung
549.501 m ²	Mietfläche in Verwaltung
Immobilien Ausland	
17	aktive Beteiligungen
20	Immobilien in Bewirtschaftung
439.444 m ²	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

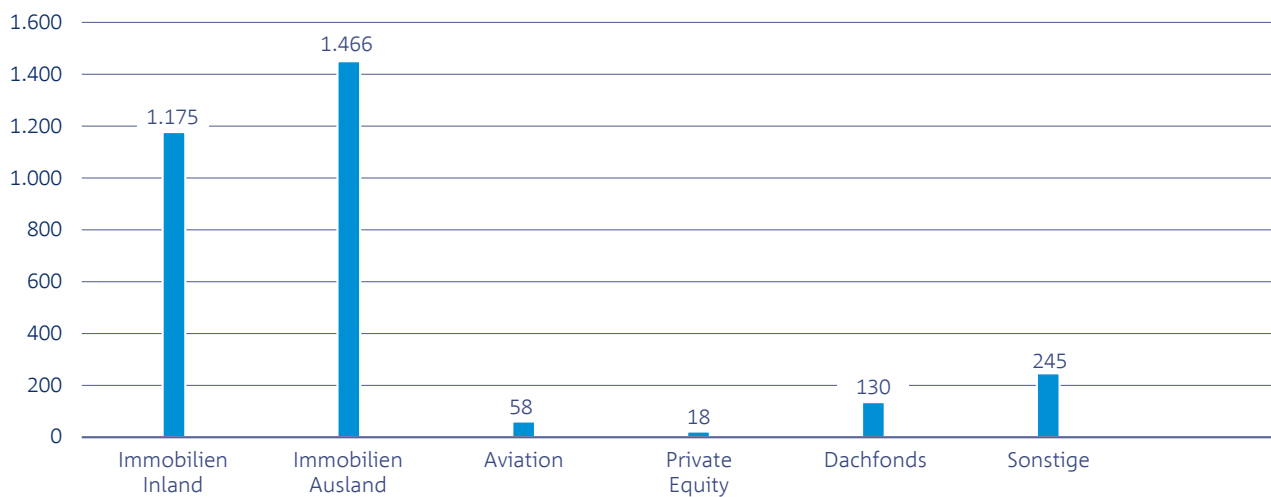
[Zeichner in Tausend]



■ Anzahl Zeichner

Platziertes Eigenkapital

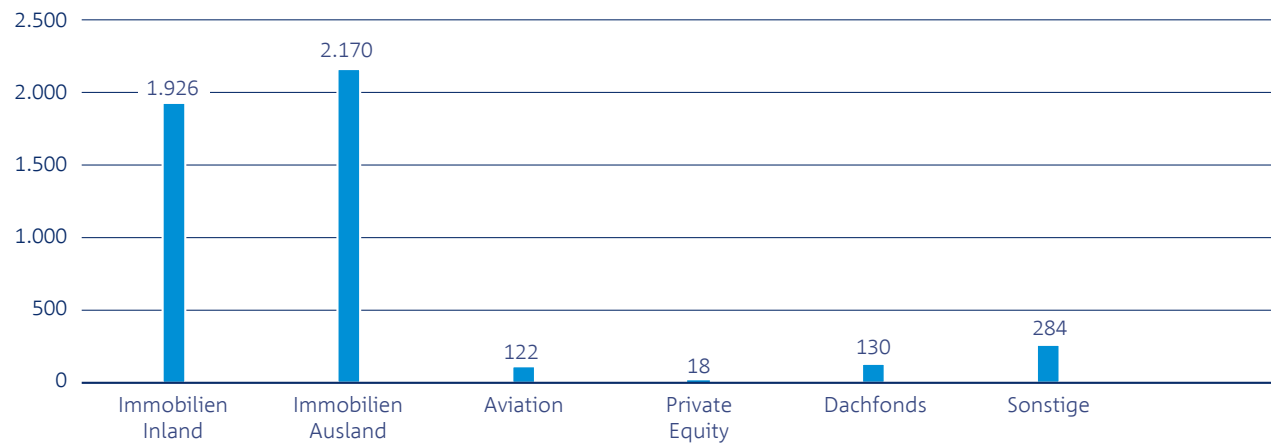
[in Mio. Euro]



■ Platziertes Eigenkapital

Platziertes Fondsvolumen

[in Mio. Euro]



■ Platziertes Fondsvolumen

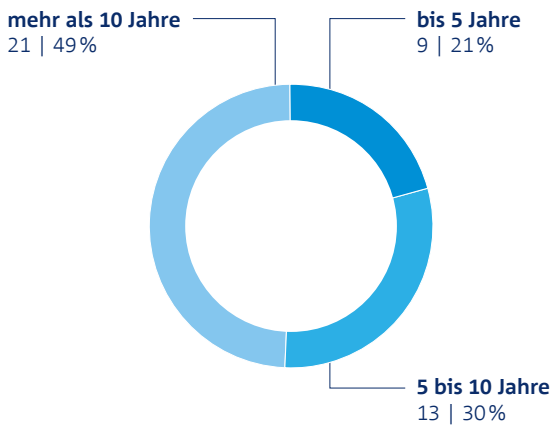
Zur Ermittlung der Euro-Beträge wurden bei Fremdwährungsfonds folgende Umrechnungskurse verwendet:
 EUR 1,00 = AUD 1,4897 | EUR 1,00 = GBP 0,73395 | EUR 1,00 = USD 1,0887

Privatkunden

Track Record Immobilien Übersicht

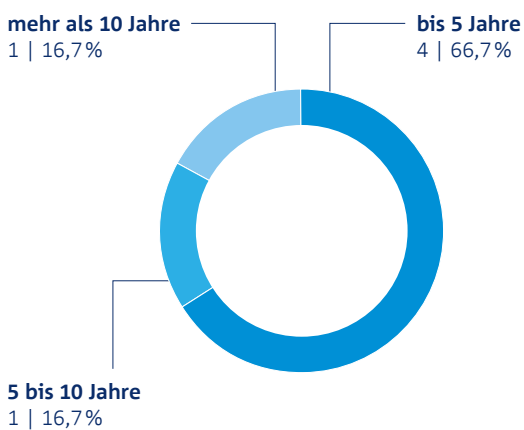
Bewirtschaftung

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio.

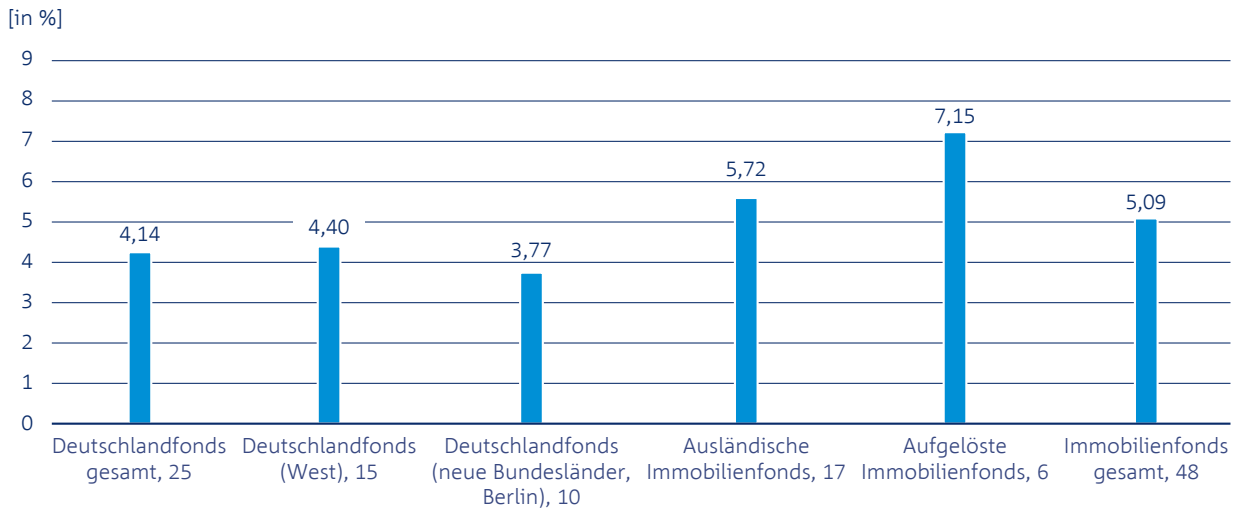


Aufgelöst

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio rückblickend.



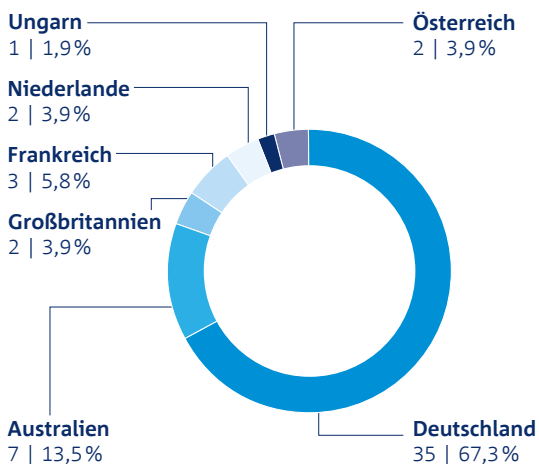
Ø Gesamtpformance p.a. (nach Steuern) von weltweit 48 Immobilienfonds



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2015 abgeleitet. Alle Fonds werden unabhängig von ihren 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.

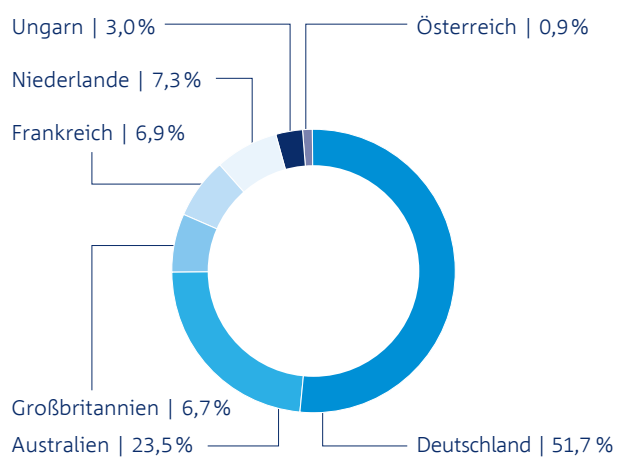
Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Anzahl.



Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Verkehrswert.



Privatkunden

Immobilien Inland

Aktive Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	EUR
Anzahl Beteiligungen	25
Anzahl Zeichner	31.826
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	15,04
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	1.809.274 TEUR
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	1.090.265 TEUR
Fremdkapital ursprünglich	719.009 TEUR
Tilgungsleistungen kumuliert	123.179 TEUR
Liquiditätsreserven	
2014	76.871 TEUR
2015	63.334 TEUR
Ausschüttungen	
2014	32.479 TEUR
2015	37.762 TEUR
Kumulierte Ausschüttungen	503.763 TEUR
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,46 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	3,07 %

Aufgelöste Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	EUR
Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)	15,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen	116.966 TEUR
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen	84.559 TEUR
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung	75.525 TEUR
Gesamtrückfluss	89,32 %
Durchschnittliche Rendite (IRR)	-3,84 %

Spezifische Angaben Deutsche Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	549.501 m²
davon vermietet	95,30 %
davon Leerstand	4,70 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	103 Monate

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt.

Immobilien Ausland

Aktive Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	EUR	AUD	GBP
Anzahl Beteiligungen	8	7	2
Anzahl Zeichner	9.631	25.162	3.849
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	8,75	5,71	5,67
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	658.810 TEUR	1.243.097 TAUD	156.000 TGBP
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	339.080 TEUR	1.080.597 TAUD	76.090 TGBP
Fremdkapital ursprünglich	319.730 TEUR	162.500 TAUD	79.910 TGBP
Tilgungsleistungen kumuliert	40.596 TEUR	2.740 TAUD	5.383 TGBP
Liquidität			
2014	37.297 TEUR	92.971 TAUD	3.052 TGBP
2015	37.713 TEUR	96.514 TAUD	4.038 TGBP
Ausschüttungen			
2014	16.428 TEUR	69.522 TAUD	3.424 TGBP
2015	16.911 TEUR	70.004 TAUD	1.232 TGBP
Kumulierte Ausschüttungen	90.785 TEUR	389.691 TAUD	16.639 TGBP
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	4,99 %	6,48 %	1,62 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	3,06 %	6,31 %	3,86 %

Aufgelöste Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	EUR	AUD	GBP	USD
Anzahl Beteiligungen		1	1	2
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)		3,00	4,00	6,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen		166.107 TAUD	61.500 TGBP	292.290 TUSD
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen		70.607 TAUD	35.000 TGBP	220.300 TUSD
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung		103.330 TAUD	51.005 TGBP	308.405 TUSD
Gesamtrückfluss		146,35 %	145,73 %	139,99 %
Durchschnittliche Rendite (IRR)		13,96 %	11,08 %	6,17 %

Spezifische Angaben Internationale Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	439.444 m²
davon vermietet	97,97 %
davon Leerstand	2,03 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	56 Monate

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt.

Track Record Immobilien

Fondsname		Fläche	V-Stand	Geschlossen	Laufzeit in Jahre		
		in m ²	in %				
Ost	Bayernfonds Fachmarktzentrum Erfurt	Fachmarktzentrum in Erfurt	7.412	97,35	1991	25	
	Bayernfonds Leipzig I	Büroimmobilie in Leipzig	3.098	99,58	1992	24	
	Bayernfonds Gewerbepark Jena	Gewerbepark in Jena	16.316	97,69	1993	23	
	Bayernfonds Dresden Falkenbrunnen	Büroimmobilie in Dresden	22.796	94,72	1993	23	
	Bayernfonds Magdeburg	Büroimmobilie in Magdeburg	8.978	71,99	1993	23	
	Bayernfonds Friedrich-List-Haus	Büroimmobilie in Leipzig	37.421	86,83	1995	21	
	Bayernfonds Hofgarten	Büroimmobilie Berlin	8.552	91,21	1996	20	
	Bayernfonds City-Invest Erfurt Jena	Büro- und Gewerbeimmobilien in Erfurt und Jena	17.087	96,45	1998	18	
	Bayernfonds Schönhauser Allee	Einkaufszentrum in Berlin	28.978	96,49	1999	17	
	Bayernfonds Berlin-Mitte 2	Büroimmobilie in Berlin	10.108	100,00	2003	13	
West	Bayernfonds Essen Holle-Karree	Büroimmobilie in Essen	11.347	100,00	1994	22	
	Bayernfonds Hannover PelikanViertel	Büroimmobilie in Hannover	10.287	96,20	1995	21	
	Bayernfonds Bad Kissingen	Seniorenwohnanlage in Bad Kissingen	9.765	100,00	1998	18	
	Bayernfonds München, Berlin, Wiesbaden	Büroimmobilie in Wiesbaden	12.289	78,24	2001	15	
	Bayernfonds Circoleum	Büroimmobilie in Bad Homburg	20.954	96,17	2002	14	
	Bayernfonds Real I.S./DB Real Estate CityInvest	Büroimmobilien in Düsseldorf und Essen	40.225	88,55	2004	12	
	Bayernfonds Renditeportfolio 1	Büroimmobilien in München, Rüsselsheim und Ratingen	57.309	94,01	2005	11	
	Bayernfonds Hamburg	Büroimmobilie in Hamburg	9.033	100,00	2005	11	
	Bayernfonds Deutschland 20	Büroimmobilie in Düsseldorf	22.329	100,00	2010	6	
	Bayernfonds Deutschland 21	Büroimmobilie in Regensburg	28.430	100,00	2010	6	
	Bayernfonds Deutschland 22	Büroimmobilien in Hamburg	26.665	100,00	2010	6	
	Bayernfonds Deutschland 23	Einkaufszentrum in Hamburg	62.751	98,68	2011	5	
	Bayernfonds Deutschland 24	Büroimmobilien in München	34.052	100,00	2013	4	
	Bayernfonds Deutschland 25	Hotel in Hamburg	12.790	100,00	2013	3	
	Real I.S. Grundvermögen (RGV)	Büroimmobilie in München, Einkaufszentrum in Bonn	30.529	95,18	offen		
Ausland	Bayernfonds Austria 1	Büroimmobilie in Wien	11.600	32,93	2001	15	
	Bayernfonds Austria 2	Einkaufszentrum in Bischofshofen	8.848	97,60	2003	13	
	Bayernfonds Ungarn 1	Einkaufszentrum in Győr	36.235	98,64	2006	10	
	Bayernfonds Frankreich 1	Vier Büroimmobilien in Toulouse	50.743	100,00	2006	10	
	Bayernfonds Australien 2	Büroimmobilie in Canberra	42.894	100,00	2007	9	
	Bayernfonds Großbritannien 1	Büroimmobilie in Northampton	29.573	100,00	2007	9	
	Bayernfonds Großbritannien 2	Büroimmobilie in London	5.580	100,00	2008	8	
	Bayernfonds Australien 4	Büroimmobilie in Sydney	23.741	100,00	2009	7	
	Bayernfonds Australien 5	Büroimmobilie in Canberra	44.089	100,00	2009	7	
	Bayernfonds Australien 6	Büroimmobilie in Canberra	42.680	98,98	2010	6	
	Bayernfonds Australien 7	Büroimmobilie in Adelaide	16.497	100,00	2011	4	
	Bayernfonds Australien 8	Büroimmobilie in Melbourne	19.027	100,00	2012	4	
	Bayernfonds Australien 9	Büroimmobilie in Adelaide	22.873	100,00	2014	3	
	Bayernfonds Frankreich 2	Büroimmobilie in Paris	14.867	100,00	2010	6	
	Bayernfonds Frankreich 3	Büroimmobilie in Paris	3.249	100,00	2010	6	
	Bayernfonds Niederlande 1	Büroimmobilie in Amsterdam	39.330	100,00	2011	5	
	Bayernfonds Niederlande 2	Büroimmobilie in Den Haag	27.618	100,00	2011	5	
	Aufgelöst	Bayernfonds Washington/Chicago	Büroimmobilien in Washington und Chicago	43.327		1999	7
		Bayernfonds San Francisco	Büroimmobilie in San Francisco	51.100		2001	5
Bayernfonds Australien 1		Büroimmobilie in Melbourne	22.842		2006	3	
Bayernfonds Großbritannien 3		Büroimmobilie in London	7.374		2011	4	
Bayernfonds Berlin Mitte 1		Büroimmobilien in Berlin	11.330		1996	17	
Bayernfonds Düsseldorf Schiess-Straße	Büroimmobilie in Düsseldorf	16.652		2003	13		

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.

Zeichner	Währung	EK Ursprung	FK Ursprung	Volumen	Valuta Fremdmittel	Tilgung kumuliert	Liquiditäts- reserve 31.12.	Kumulierte Ausschüttung		Durchschn. Ausschüttung nach Steuern ¹⁾
								absolut	in %	in %
356	EUR	16.873	0	16.873	0	0	759	22.450	133,00	4,62
300	EUR	14.316	0	14.316	0	0	505	10.536	73,59	3,49
532	EUR	25.564	0	25.564	0	0	1.365	20.623	80,62	3,32
1.340	EUR	68.002	0	68.002	0	0	1.930	36.778	54,38	2,78
643	EUR	28.121	0	28.121	0	0	1.207	13.750	49,58	2,70
1.767	EUR	99.702	0	99.702	0	0	3.896	32.293	32,54	2,48
1.580	EUR	72.859	10.175	83.034	6.421	3.754	1.777	43.872	60,19	3,20
840	EUR	48.164	14.214	62.378	7.732	6.482	2.315	32.680	59,32	3,52
1.987	EUR	94.589	74.137	168.726	49.018	25.119	3.329	82.940	87,68	5,49
963	EUR	36.000	31.000	67.000	55.000	-24.000	3.598	21.326	65,75	6,12
601	EUR	22.497	10.226	32.723	8.207	2.019	2.012	12.019	53,40	2,55
514	EUR	18.918	9.715	28.633	6.577	3.138	936	0	49,80	3,09
371	EUR	20.196	10.737	30.933	6.916	3.821	1.315	11.310	58,40	3,61
1.145	EUR	36.813	31.257	68.070	0	31.257	1.833	16.452	45,42	3,61
796	EUR	29.500	29.500	59.000	28.914	586	2.867	10.514	38,00	3,21
4.223	EUR	79.900	100.100	180.000	28.035	72.065	684	39.259	54,25	4,74
2.074	EUR	36.900	86.100	123.000	92.773	-6.673	382	15.143	51,00	4,67
286	EUR	9.200	13.300	22.500	11.952	1.348	2.243	4.315	51,50	3,95
1.303	EUR	42.500	38.500	81.000	38.500	0	3.247	14.080	36,18	5,59
1.998	EUR	47.400	39.600	87.000	38.338	1.262	1.797	13.924	36,00	5,64
1.191	EUR	35.626	27.000	62.626	27.000	0	3.852	9.229	33,00	5,10
2.985	EUR	120.001	120.123	240.124	119.413	710	14.117	25.984	30,00	5,96
2.364	EUR	67.569	56.000	123.569	54.214	1.786	3.317	11.014	22,50	5,07
730	EUR	19.055	17.325	36.380	16.820	505	2.455	2.655	18,60	4,75
937	EUR	offen	offen	offen	43.900	0	1.596	618	4,00	
1.462	EUR	38.500	23.965	62.465	0	23.965	8.343	22.541	62,00	4,13
544	EUR	13.500	9.000	22.500	7.175	1.825	1.230	5.619	43,00	3,31
285	EUR	40.000	54.400	94.400	47.154	7.246	5.089	26.993	69,37	6,94
1.129	EUR	35.964	54.250	90.214	46.690	7.560	1.019	5.538	69,00	6,90
2.601	AUD	110.501	162.500	273.001	159.760	2.740	10.930	43.827	50,00	5,56
1.918	GBP	35.000	51.000	86.000	45.837	5.163	2.874	10.285	36,00	4,00
1.931	GBP	41.090	28.910	70.000	28.690	220	1.164	6.354	40,50	5,06
2.230	AUD	135.006	0	135.006	0	0	5.086	60.096	46,00	6,57
4.894	AUD	227.010	0	227.010	0	0	17.360	101.020	48,00	6,86
6.276	AUD	248.700	0	248.700	0	0	21.259	93.283	42,00	7,00
2.966	AUD	112.010	0	112.010	0	0	7.417	29.119	26,00	6,50
3.572	AUD	124.610	0	124.610	0	0	27.309	42.084	25,00	6,25
2.623	AUD	122.760	0	122.760	0	0	7.153	20.262	18,00	6,00
1.688	EUR	52.550	42.250	94.800	42.250	0	3.746	15.999	31,00	5,17
75	EUR	24.001	18.000	42.001	18.000	0	2.095	5.343	26,25	4,38
2.549	EUR	74.300	64.130	138.430	64.130	0	6.840	4.835	31,50	6,30
1.899	EUR	60.265	53.735	114.000	53.735	0	9.351	3.917	31,50	6,30
	USD	50.000	50.000	100.000	0	50.000	0	78.500	57,00	8,14
	USD	170.300	21.990	192.290	0	21.990	0	229.905	35,00	7,00
	AUD	70.607	95.500	166.107	0	95.500	0	103.330	47,00	15,67
	GBP	35.000	26.500	61.500	0	26.500	0	51.005	55,00	13,75
	EUR	58.799	6.647	65.446	0	6.647	0	61.419	2,50	0,63
	EUR	25.760	25.760	51.520	0	25.760	0	14.106	-35,80	-2,28

Alle Beträge in Tausend

Privatkunden

Andere Assets

Aktive Beteiligungen Andere Assets

Anzahl Beteiligungen	7
Anzahl Zeichner	7.889

	EUR	AUD	USD
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	7,60	8,00	8,00
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	183.473 TEUR	58.710 TAUD	51.638 TUSD
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	118.931 TEUR	58.710 TAUD	51.638 TUSD
Fremdkapital ursprünglich	183.473 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
Tilgungsleistungen kumuliert	22.856 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
Liquidität			
2014	18.183 TEUR	140 TAUD	2.801 TUSD
2015	18.229 TEUR	19 TAUD	2.692 TUSD
Ausschüttungen			
2014	9.467 TEUR	5.862 TAUD	0 TUSD
2015	9.631 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
Kumulierte Ausschüttungen	50.873 TEUR	23.724 TAUD	0 TUSD
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	8,10%	0,00%	0,00%
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	5,63%	5,05%	0,00%

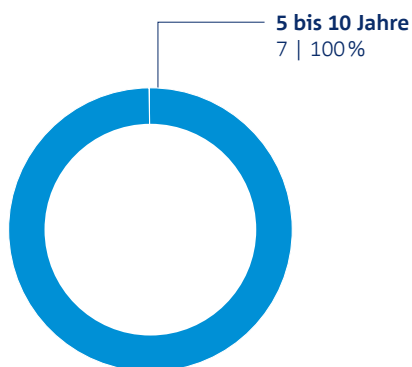
Track Record Andere Assets

	Fondsname		Anzahl	Geschlossen	Laufzeit	Zeichner	Währung
					in Jahre		
Aviation	BestAviation 1	Flugzeug	2	2009	8	895	EUR
	BestAviation 2	Flugzeug	2	2009	8	1.295	EUR
Private Equity	BestInvest	Beteiligungen	2	2007	9	499	EUR
	BestAsset 1	Zielfonds	11	2009	7	1.815	EUR
Dachfonds	BestAsset 2	Zielfonds	6	2011	6	676	EUR
	Bayernfonds Australien 3	Zielfonds	6	2008	8	1.314	AUD
	Bayernfonds Asien 1	Zielfonds	5	2008	8	1.395	USD

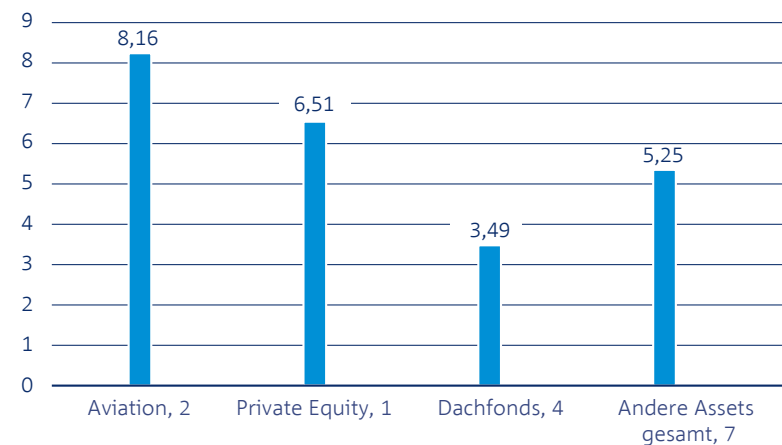
1) Anmerkung: Zur Bewertung der steuerlichen Wirkung wurde bei Inlandsfonds für alle Jahre ein pauschaler Steuersatz von 40% unterstellt. Bei den Auslandsfonds keine Berücksichtigung von Steuern aufgrund der mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Für diese Vorgehensweise spricht,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

Bewirtschaftung

Darstellung der Vertragslaufzeiten in der Bewirtschaftung.

**Gesamtpformance p.a. Andere Assets**

[in %]



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2015 abgeleitet.

Alle Fonds werden unabhängig von ihren 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.

EK Ursprung	FK Ursprung	Volumen	Valuta Fremdmittel	Tilgung kumuliert	Liquiditätsreserve 31.12.	Kumulierte Ausschüttung		Durchschn. Ausschüttung nach Steuern ¹⁾
						absolut	in %	in %
28.600	32.271	60.871	19.241	13.030	6.572	13.298	65,25	8,16
29.150	32.271	61.421	22.445	9.826	6.934	13.134	65,25	8,16
18.037	0	18.037	0	0	3.723	9.313	58,60	6,51
32.216	0	32.216	0	0	363	12.267	24,75	3,54
10.928	0	10.928	0	0	637	2.861	31,50	5,25
58.710	0	58.710	0	0	19 ²⁾	23.724	41,38	5,17
51.638	0	51.638	0	0	2.692 ²⁾	0	0,00	0,00

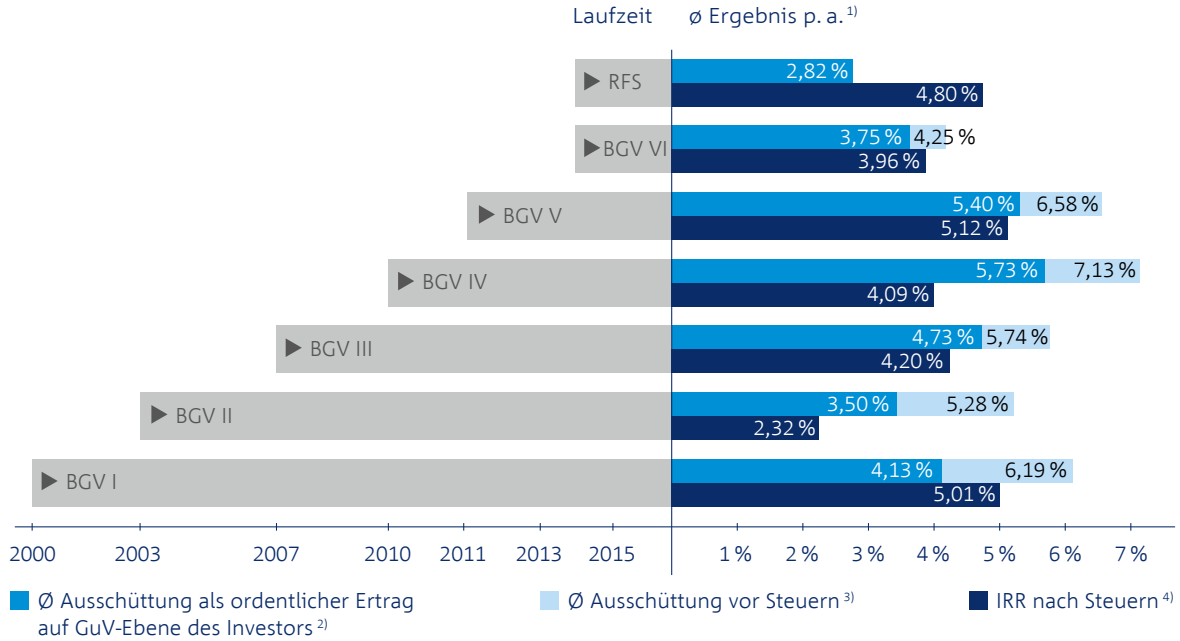
Alle Beträge in Tausend

2) Anmerkung: Liquiditätsreserven Bayernfonds Australien 3 und Bayernfonds Asien 1 per 31.12.2014. Fertigstellung der Jahresabschlüsse per 31.12.2015 im Q 4/2016 vorgesehen.

Institutionelle Kunden

Track Record

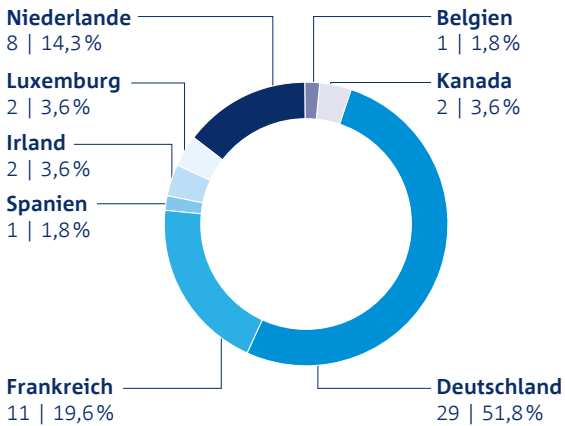
Track Record der Real I.S. Immobilienspezialfonds



1) Alle Ausschüttungen seit Auflage (zeit- und kapitalgewichtet) ohne Rumpfgeschäftsjahr im Durchschnitt p. a.
 2) Durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite nach Steuern auf Fondsebene.
 3) Entsprechende rechnerische Ausschüttungsrendite vor individueller Besteuerung. Annahme 30 % Steuersatz auf Investorebene.
 4) IRR nach Steuern auf Fondsebene; bei BGV I auf Basis tatsächlich realisierter Verkäufe bis Mitte 2007 (ca. 75 % aller Fondsobjekte).
 Stand: 31.12.2015

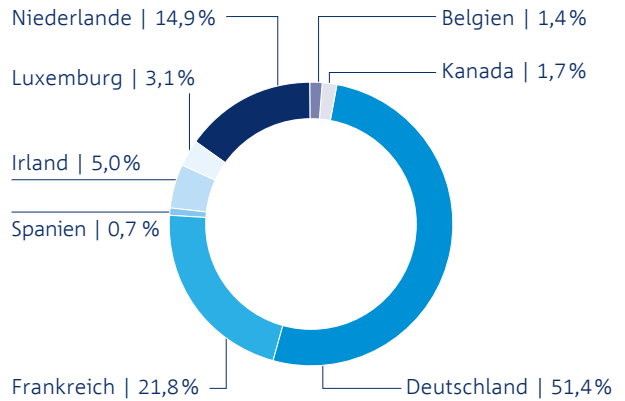
Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Anzahl.



Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Verkehrswert.



Aktive Institutionelle Fonds

	EUR
Anzahl Fonds	9
Anzahl Zeichner	363
Durchschnittliches Alter der Fonds (Jahre)	7,11
Gesamtkapital der verwalteten Fonds	2.879.852 TEUR
Eigenkapital der verwalteten Fonds	1.839.540 TEUR
Fremdkapital ursprünglich	1.040.312 TEUR
Tilgungsleistungen kumuliert	- TEUR
Liquiditätsreserven	
2015	188.020 TEUR
Ausschüttungen	
2015	63.621 TEUR
Kumulierte Ausschüttungen	433.173 TEUR
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,89 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	4,61 %

Keine aufgelösten Beteiligungen Institutionell**Spezifische Angaben Institutionelle Fonds**

Verwaltete Mietfläche	938.557 m²
davon vermietet	97,5 %
davon Leerstand	2,5 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	66 Monate

1) Anmerkung: Die Restlaufzeit der Mietverträge wird nur im Durchschnitt für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt.

Fonds	Länder	Auflage- datum	Lauf- zeit Fonds	Anzahl der Invest- ments	Immobilien-Typ	Fläche	Summe Darlehen	Summe Tilgung	Durchschn. Laufzeit Darlehen
			in Jahre			in m ²			
BGV Bayerische Grundvermögen AG	Deutschland, USA	15.03.2000	16	2	Beteiligung	n.a.	0	0	0
BGV II Bayerische Grundvermögen II GmbH & Co. KG	Australien, Deutschland, Frankreich, Kanada, Niederlande, Großbritannien	16.09.2003	13	3	Beteiligung, Büro, Fachmarkt, Logistik	36.943	11.891.373	0	28.02.2016
BGV Bayerische Grundvermögen III SICAV-FIS	Australien, Belgien, Deutschland, Frankreich, Kanada, Niederlande, Spanien	14.06.2007	9	12	Beteiligung, Büro, Logistik	142.341	194.378.013	0	01.09.2017
Real I.S. BGV IV	Deutschland, Frankreich, Niederlande	21.10.2010	6	12	Büro, Einkaufszent- rum, Fachmarkt, Logistik	268.327	258.602.500	0	25.11.2019
Real I.S. BGV V	Deutschland, Frankreich, Niederlande	01.03.2011	5	18	Beteiligung, Büro, Einkaufszentrum, Geschäftshaus, Mischnutzung	238.590	366.645.000	0	22.08.2022
Real I.S. BGV VI	Deutschland	12.10.2012	4	6	Büro, Einkaufszent- rum	94.636	131.795.000	0	02.09.2023
Real I.S. Individualfonds 1	Deutschland	07.12.2012	4	5	Einkaufszentrum, Wohnen	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland	Deutschland	02.07.2013	3	4	Büro, Geschäftshaus, Mischnutzung	45.421	47.000.000	0	24.12.2024
Real I.S. Themenfonds Deutschland	Deutschland	12.10.2012	4	1	Büro	19.059	30.000.000	0	30.05.2025

Restlaufzeit	Summe Verkehrswert	Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten	Anzahl Anleger	Laufende Ausschüttung	Laufende Fonds-Dividenden-Rendite	Kumulierte Ausschüttung	Investiertes EK	Summe Fonds-Vermögen	Summe Bruttoinventarwert
in Monaten					in %				
0	34.199.628	35.264.842	69	1.125.000	3,75	114.448.355	30.000.000	55.025.448	63.623.404
2	93.414.126	96.652.931	43	0,00	0,00	64.354.494	217.757.336	209.076.324	224.596.419
20	413.126.784	437.669.507	29	10.440.760	4,00	99.418.745	261.019.000	244.187.915	451.730.492
47	558.631.000	602.519.685	38	16.083.899	4,64	71.033.460	347.251.100	335.726.108	595.106.289
80	909.700.000	966.958.742	79	29.053.535	5,40	75.473.868	594.995.816	583.023.601	978.246.874
92	317.100.000	340.467.792	50	5.192.358	1,59	5.882.371	245.926.769	246.843.262	399.028.087
n.a.	n.a.	n.a.	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
108	136.450.000	143.464.102	26	1.724.974	2,23	2.562.169	96.658.685	97.863.661	145.084.682
113	68.400.000	71.989.668	28	0,00	0,00	0,00	75.930.862	76.461.480	76.461.480

Alle Beträge in Euro

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

