



Zahlen und Fakten 2017

mit dem Performance-Bericht (2016) nach bsi-Standard

Werbemittel





Inhalt

1

Zahlen und Fakten 2017

Erfolgreich für unsere Kunden	4
Immobilienkompetenz mit Savoir-vivre	6
Über 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 2016

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	
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: 166
Grundkapital: 2,5 Mio. EUR
Anzahl Private Kunden: 63.268
(Stand: 31.12.2016)

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: 227 *

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

Erfolgreich für unsere Kunden

Die Real I.S. AG blickt auf ein in jeglicher Hinsicht sehr erfolgreiches Jahr 2016 zurück. Die entsprechenden Kennzahlen untermauern diese Tatsache auf eindrucksvolle Weise: Aktuell managen wir Immobilien im Wert von über 6,5 Milliarden Euro in dreizehn Ländern weltweit, mehr als die Hälfte davon für institutionelle Fonds. Die Gesamtfläche dieser Immobilien summierte sich auf rund zwei Millionen Quadratmeter, bei einem durchschnittlichen Vermietungsstand von knapp 97 Prozent. Das Transaktionsvolumen der Real I.S. ist auf insgesamt 1,4 Milliarden Euro gestiegen. 2016 konnten wir Immobilien im Wert von rund 900 Millionen Euro erwerben. Etwas weniger als die Hälfte dieser Objekte befinden sich in Deutschland. Weitere Investitionsländer waren Frankreich, Niederlande, Belgien und Irland. Das Verkaufsvolumen belief sich 2016 auf rund 500 Millionen. Verkauft wurden mehr Objekte in Deutschland als im Ausland. Zudem durchbrach Real I.S. beim eingeworbenen Eigenkapital erstmals die Milliardengrenze: 1,12 Milliarden Euro stammten von institutionellen Investoren und etwa 41 Millionen Euro von privaten Anlegern.

Mit unseren individuellen und passgenauen Investmentlösungen ist es uns erneut gelungen, unsere Marktposition weiter auszubauen. Dies zeigt unter anderem ein Individualmandat mit einem Volumen von 500 Millionen Euro, das wir von einer deutschen Versicherung erhalten haben. Wir sind einer der führenden deutschen Anbieter von Immobilieninvestments sowohl für private als auch für institutionelle Anleger mit vier Standorten in Europa und Australien. Real I.S. bietet ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Produkten: Dazu gehören unterschiedliche Fonds, wie geschlossene alternative Investmentfonds für Privatanleger sowie Spezialfonds und Individuallösungen für institutionelle Kunden. Außerdem beraten wir Anleger bei Club Deals und Joint Ventures.

Im Jahr 2017 – so soll hier besonders herausgehoben werden – hat Real I.S. den Publikumsfonds „Real I.S. Grundvermögen“ voll platziert und geschlossen. Für den Spezial-AIF „Real I.S. Themenfonds Deutschland“ ist die Phase der Eigenkapitaleinwerbung ebenfalls abgeschlossen. Aufgrund der großen Nachfrage hat Real I.S.



umgehend das Nachfolgeprodukt „Real I.S. Themenfonds Deutschland II“ aufgelegt. Der Immobilienspezialfonds knüpft im Wesentlichen an das bewährte Vorgängerprodukt an: So soll ein diversifiziertes deutsches Immobilienportfolio aus Büro- und Handelsimmobilien aufgebaut werden, das durch Wohn-, Hotel- und Logistikimmobilien ergänzt wird. Das Zielvolumen des Fonds soll mindestens eine Milliarde Euro betragen – inklusive einer Fremdkapitalquote von maximal 50 Prozent.

Die sehr hohe Qualität des Assetmanagements der Real I.S. ist im Jahr 2017 erneut von der unabhängigen Ratingagentur Scope mit der Ratingnote AA+ bestätigt worden. Dazu trugen unter anderem Optimierungen der Unternehmensstruktur bei, wie etwa die Vereinheitlichung des Fondsmanagements für institutionelle sowie Privatanlegerfonds, die laut Scope zusätzliche „Synergieeffekte und Kosteneinsparungen“ zur Folge haben. Unsere Investoren profitieren beim Management ihrer Investments von noch mehr Qualität: von schlankeren Prozessen und noch intensiverem Know-how-Austausch der Kollegen im Fondsmanagement.

Der Aufsichtsrat der Real I.S. hatte zum Jahresbeginn 2017 Bernd Lönner als neues und viertes Vorstandsmitglied berufen. Lönner übernahm das Ressort Risk & Finance mit den Aufgaben Risikomanagement, IT sowie Bilanzierung und Controlling. Gleichzeitig erfolgte eine Reorganisation der Aufgabenteilung im gesamten Vorstand. Diese „Ausweitung um eine weitere Vorstandspostion mit dediziertem Risiko- und Finanzfokus sowie die stringente Ausrichtung der nun vier Vorstandsressorts“ wurde von Scope im Rahmen der Bewertung positiv herausgestellt.

Mit dem jährlichen Performance-Bericht informieren wir Sie über unsere Geschäftsaktivitäten im Bereich des Assetmanagements. Die präsentierten Zahlen und Hintergründe verschaffen Ihnen einen geordneten Überblick, gleichzeitig erhalten Sie Aufschluss über die Entwicklung der relevanten Investments unserer Anleger. Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.



Immobilienkompetenz mit Savoir-vivre

Büroimmobilien: Frankreich im Fokus internationaler Investoren

Die Marktlage im Pariser Bürosegment ist komplex: viel Kapital und hoher Anlagedruck, aber nur wenige attraktive Objekte, die zum Verkauf stehen. Für potenzielle Käufer bedeutet dies, dass sie vor jedem Erwerb genau prüfen müssen, ob sich trotz eines hohen Preises langfristige Wertschöpfungspotenziale realisieren lassen. Dank der weiterhin steigenden Marktmieten sind mit einer entsprechenden Objektstrategie und einer sorgfältigen Due Diligence nach wie vor lukrative Investitionen möglich. Das haben auch zahlreiche deutsche Fondsmanager erkannt, die zur Diversifikation ihres Portfolios auf französische Immobilien – vor allem in Paris – setzen. Schließlich sind die deutschen Märkte ebenfalls angespannt und zugleich aufgrund des Föderalismus, der in jedem Bundesland zu verschiedenen Rahmenbedingungen führt, gleichzeitig äußerst vielschichtig. Paris profitiert zudem von seiner geografischen Lage im Herzen Europas und seiner Nähe zu London, das mit dem Hochgeschwindigkeitszug Eurostar in etwa zweieinviertel Stunden erreichbar ist.

Der Markt ist von einer hohen Dynamik geprägt

Der Pariser Büromarkt ist in Bewegung. Die französische Hauptstadt ist der Mittelpunkt des kulturellen Lebens und der Wirtschaftsmotor der gesamten Nation. Aktuell wandeln sich vor allem das neunte und zehnte Arrondissement zu einem wichtigen Standort für FinTechs und andere Start-ups. Diese jungen, kreativen Unternehmen sorgen nicht nur für ein Umdenken in der Bürowelt, sondern legen gleichzeitig einen hohen Wert auf die Aufenthaltsqualität ihrer Mitarbeiter – weshalb sie sich vor allem in aufstrebenden, entwicklungsfähigen Vierteln ansiedeln. Für Investmentmanager sind deshalb vor allem wandlungsfähige Objekte attraktiv, die den gestiegenen Anforderungen der Mieter entsprechen: Mit einer Value-Add-Strategie können Bestandsimmobilien neu positioniert und anschließend durch effizientes Management zu Core-Objekten entwickelt werden, sodass sie über Jahre hinweg einen stabilen Cashflow ermöglichen.







Nationale und internationale Käufer mit einer konservativeren Investmentstrategie interessieren sich nach wie vor für Objekte in Vorzugslagen. Dies zeigte auch vor kurzem der erfolgreiche Verkauf unserer Pariser Büroimmobilie Avenue Hoche aus unserem Luxemburger Immobilien-Spezial-AIF BGV III an einen französischen Immobilienfonds mit guten Ergebnissen für unsere Anleger.

Positive Impulse erhält der Pariser Büromarkt aus der Politik: Die Wirtschaft reagiert erleichtert auf die Wahl Emmanuel Macrons und die proeuropäische Positionierung der französischen Mehrheit: So verzeichnete der CAC 40 nach dem Wahlsieg Macrons 5.267 Punkte an

der Pariser Börse. Von dieser Zuversicht der Unternehmen wird mittelfristig auch der Büromarkt profitieren. Zudem setzen Investoren aufgrund des bevorstehenden Brexits auf potenziellen Zuzug aus London. In dieser Hinsicht punktet Paris mit einer besseren verkehrstechnischen Anbindung an London als beispielsweise das deutsche Bankenzentrum Frankfurt am Main.

Deutsche Investoren in französischen Regionalstädten

Während der Fokus für die meisten französischen Immobilienunternehmen nach wie vor auf der Hauptstadt liegt, haben deutsche Investmentmanager bereits früh

die Mittelstädte mit einer schnellen TGV-Verbindung nach Paris als Standort identifiziert. So stellen etwa Lyon, Lille oder Marseille die wichtigen ökonomischen Knotenpunkte ihrer jeweiligen Region dar. Einer der Gründe für das Verhalten deutscher Fondsmanager ist sicherlich die – auch durch den Föderalismus bedingte – lokale Prägung der Märkte in der Bundesrepublik. Die deutschen Käufer sind es gewohnt, ihr Portfolio über das gesamte Land zu diversifizieren. Dabei profitieren sie von der zuletzt 2003 wieder aufgenommenen politischen Bestrebung, Frankreich teilweise zu dezentralisieren, unter anderem mit entsprechenden Gesetzen in den Jahren 2013 bis 2015.

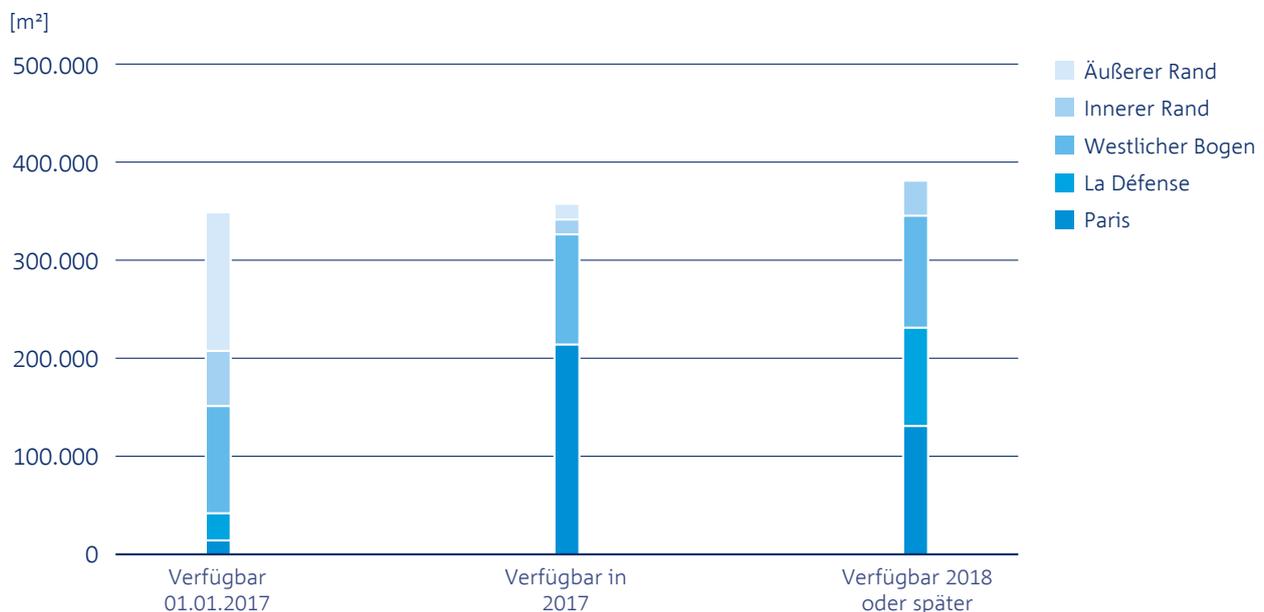
Französische Investmentmanager hingegen investieren häufig nach bewährten Mustern. In einer Branche, de-

ren wichtigste Akteure traditionell in Paris ansässig sind, entfällt der Großteil der Investments auf die Hauptstadt. Verglichen mit deutschen Institutionellen zeigen sie sich allerdings gegenüber opportunistischeren Investments im eigenen Land aufgeschlossener, solange das Portfolio insgesamt risikogestreu ist.

Traditionsbewusstsein bei französischen Institutionellen

Infolge dieser Marktentwicklungen ziehen mehr und mehr deutsche Institutionelle, wie Sparkassen, Versicherungen oder Stiftungen, Fondslösungen in Erwägung, deren Portfolio einen signifikanten Frankreich-Anteil aufweisen. Für diese ist der französische Immobilienmarkt leicht darstellbar. Hinzu kommt, dass der fran-

Neue / baulich renovierte Gebäude > 5.000 m² nach Region und Jahr verfügbar



Quelle: CBRE

zöische Markt, verglichen mit dem deutschen, eine höhere Transparenz gewährleistet: So hat Frankreich im letztjährigen JLL Global Real Estate Transparency Index den weltweit fünften Platz und damit das beste Ergebnis in Kontinentaleuropa erreicht.

Während also das deutsche Interesse an Frankreich groß ist, erscheint französischen institutionellen Investoren der deutsche Markt häufig undurchsichtig: unter anderem aufgrund der sieben auf den ersten Blick gleichwertigen Top-Märkte, einer Vielzahl von lokalen Akteuren und einer Grunderwerbsteuer, die in jedem der 16 Bundesländer von den Landesregierungen einzeln festgelegt wird.

Für Investmentmanager, die unter anderem in Frankreich investieren wollen, ist einerseits eine globale Marktvernetzung wichtig, die eine ausgewogene

Zusammenstellung der Objekte innerhalb und außerhalb der EU und damit eine breite Diversifikation der Fondsprodukte ermöglicht. Andererseits müssen die Gesellschaften vor Ort präsent sein, um die für den französischen Markt so wichtigen persönlichen Geschäftsbeziehungen aufzubauen. Gerade die Regionalstädte sind von lokalen Akteuren geprägt. So lässt sich der unterschiedlichen Verhandlungskultur besser begegnen: Französische Verhandlungspartner legen in der Regel einen hohen Wert auf persönliche Beziehungen und Kontinuität. Mit einem ausgedehnten Mittagessen lässt sich oft mehr erreichen als mit stundenlangen Sitzungen, wogegen Deutsche bei Vertragsverhandlung notfalls auch ohne persönlichen Kontakt auskommen. Die Herausforderung internationaler Investmentmanager besteht also darin, sich einen langfristigen lokalen Marktzugang zu verschaffen, um für ihre Anleger die Potenziale zu verwirklichen, die der französische Büromarkt gegenwärtig bietet.



Für einen langfristigen Marktzugang, der es erlaubt, die Potenziale der lokalen französischen Büromärkte zu heben, vereint das Investmentmanagement der Real I.S. vielfältige fachliche Qualifikationen und persönliche Kompetenzen. Dank der Real I.S. France, einer Tochtergesellschaft in Frankreich, verfügt die Real I.S. über regionale Marktkenntnisse und persönliche Kontakte vor Ort, wodurch zudem eine schnelle Reaktionsgeschwindigkeit gewährleistet werden kann. Die lokale Präsenz ist bei der Akquise renditestarker Immobilien ebenfalls von Vorteil. Insgesamt kann die Real I.S. so flexibel auf Änderungen im lokalen Markt reagieren sowie Chancen und Risiken besser abwägen – ein klarer Wettbewerbsvorteil für ihre Anleger, nicht nur im französischen, sondern auch im internationalen Markt.





Über 25 Jahre Immobilienkompetenz

- | | | | |
|-------------|--|-------------|--|
| 2016 | Überschreitung der Milliardengrenze beim eingeworbenen Eigenkapital, rd. 1,2 Mrd. | 2005 | Erstes Australien-Investment: Bayernfonds Australien 1 |
| 2015 | Gründung des Geschäftsfeldes „Global Investment Solutions“; Ziel ist, großvolumige Einzelinvestments, Club Deals sowie Investments im Ausland für institutionelle Großanleger zu erwerben. | 2000 | Umfirmierung in Real I.S. AG |
| 2014 | Vollständige Lizenzierung der Real I.S. AG: Das Gesamtunternehmen wird zur KVG | 2000 | Start der BGV-Reihe für institutionelle Anleger |
| 2013 | Real I.S. Investment GmbH (KAG): Assets under Management von 1 Mrd. EUR in nur 3 Jahren nach BaFin-Zulassung überschritten | 1999 | Erster Initiator Geschlossener Fonds mit Zertifizierung nach DIN 9001, Eigenkapitalplatzierung übersteigt 1 Mrd. EUR (kumuliert) |
| 2012 | Gründung der Niederlassungen in Frankreich und Australien | 1998 | Erstes USA-Investment: Bayernfonds USA Washington D.C. und Chicago |
| 2010 | Etablierung der Real I.S. Investment GmbH, erster Immobilienspezialfonds | 1991 | Gründung der Bayernfonds Immobilien GmbH, Platzierung des ersten Bayernfonds mit dem Fachmarktzentrum Erfurt |
| 2009 | Marktführer bei geschlossenen Immobilienfonds, Eigenkapitalplatzierung über 4 Mrd. EUR | | |
| 2007 | Auflösung des Bayernfonds Australien 1 mit 147 % Gesamtrückfluss | | |

BGV I: Erfolgreiche Teilauflösung des Immobilienportfolios nach bereits 7 Jahren (Ø jährliche IRR* im Vorsteuervergleich von 7,11%)

*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

Über 30 Jahre Erfahrung in der Finanzierung gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Immobilien. Aufbau und Leitung von Immobilienfinanzierungsstützpunkten. Strategische Neu- und Weiterentwicklung großer Organisationseinheiten im Hinblick auf zunehmende Veränderungen in der Immobilienwirtschaft und im regulatorischen Umfeld. Restrukturierung im Hinblick auf inhaltliche Neuausrichtung sowie Change Management.



Bernd Lönner

Vorstand

Über 25 Jahre Erfahrung in den Markt-, Strukturierungs- und Risikobereichen, zuletzt als Leiter des Bereichs Credit Consult/Restructuring der Bayerischen Landesbank. Das Spektrum seiner Expertise erstreckt sich auf alle wesentlichen Assetklassen sowohl national als auch international.



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 Mrd. Euro Eigenkapital; Strategieberatung für Immobilienbestandshalter; Fondsmanagementenerfahrung für diverse Assetklassen. Mitglied diverser Aufsichts- und Leitungsgremien; Beiratsfunktionen; Lehrbeauftragter der TU München.



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 in unterschiedlichen Führungspositionen: Umfassende Erfahrung in Projektleitung, Qualitätsmanagement, volkswirtschaftlicher Analyse, Unternehmenssteuerung, Services.

Real I.S. Investment GmbH – Das Management



Dr. Roland Bittner

Geschäftsführer 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

Über 20 Jahre Berufserfahrung in den Bereichen An- und Verkauf von Immobilien, Assetmanagement, Finanzierung, Fondskonzeption und -management, u. a. verantwortlich für 6 Mrd. 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.

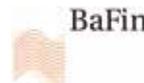
Wir freuen uns, wenn unsere Arbeit von unabhängiger Seite gewürdigt wird: die im Jahr 2017 erneut bestätigte Bewertung der Managementqualität mit AA+ durch die Ratingagentur Scope und zahlreiche Immobilien Awards zeichnen die Real I.S. als einen führenden Assetmanager aus.



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



Als Gründungsmitglied der Interessenvertretung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) halten wir uns an die verbindlichen Standards wie z. B. eine jährliche Performance-Bilanz. Der bsi und seine Standards werden ab 01.01.2018 im ZIA aufgehen.



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.



Die Management Qualität der Real I.S. wurde von der Ratingagentur Scope mit AA+ (sehr gute Qualität) bewertet.



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 V, Beaux Lane House, Dublin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 9.589 m²

Baujahr/Modernisierung: 2001



BGV V, Ernst-August-Carree, Hannover

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 6.968 m²

Baujahr/Modernisierung: 1870/2010



BGV VI, Bloodstone Building, Dublin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 7.777 m²

Baujahr/Modernisierung: 2007



BGV VI, Mosse-Zentrum, Berlin

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 41.174 m²

Baujahr/Modernisierung: 1903/2010



Real I.S. Themenfonds Deutschland / BGV VI, Rheinwerk, Bonn

Objekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 22.867 m²

Baujahr/Modernisierung: 2013–2014



BGV VI, South City Fonsny, Brüssel

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 14.180 m²
Baujahr/Modernisierung: 2009



BGV VII Europa, Black Pearl, Brüssel

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 11.372 m²
Baujahr/Modernisierung: 2014



GREF, Times Building, Dublin

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 5.500 m²
Baujahr: 2008



Club Deal, Jaques Bingen

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 6.509 m²
Baujahr/Modernisierung: Ende 19. Jh./
(vollständige Revitalisierung 2015) und Neuaufbau 2015



**Real I.S. Themenfonds Deutschland /
Charlotte 13, Berlin**

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 10.880 m²
Baujahr/Modernisierung: 1930/31, 1999/2001 und 2010



**Real I.S. Themenfonds Deutschland /
Regionalfonds Süddeutschland, Leitwerk, München**

Objekttyp: Büro
Vermietbare Fläche: 38.117 m²
Baujahr/Modernisierung: 2000

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



Real I.S. Grundvermögen, Fronhofer Galeria, Bonn

Grundstücksfläche: 7.347 m²
Mietfläche: 16.259 m²
Stellplätze: 272
Fertigstellung: 1968



Real I.S.

Performance-Bericht 2016 – Überblick



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

Australien (6): Adelaide (2), Canberra (3), Melbourne (1)

Belgien (4): Brüssel (3), Brüssel-Diegem

Deutschland (67): Bad Hersfeld, Bad Homburg, Baden-Baden, Berlin (7), Bielefeld, Bonn (2), Buchholz in der Nordheide, Dresden, Düsseldorf (2), Elmshorn, Emden, Erfurt (2), Essen (2), Freiburg im Breisgau, Freising, Hamburg (8), Hannover (2), Jena (2), Karlsfeld, Köln, Leipzig, Leonberg, Magdeburg, Meppen, München (10), Neuhausen auf den Fildern, Pforzheim, Regensburg, Rostock, Saarbrücken, Stuttgart (5), Stuttgart-Feuerbach, Waiblingen, Wiesbaden (2)

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

Großbritannien (2): London, Northampton

Irland (4): Dublin (4)

Luxemburg (2): Luxemburg (2)

Niederlande (12): Amsterdam (6), Den Haag (2), Moerdijk, Rotterdam (3)

Österreich (2): Bischofshofen, Wien

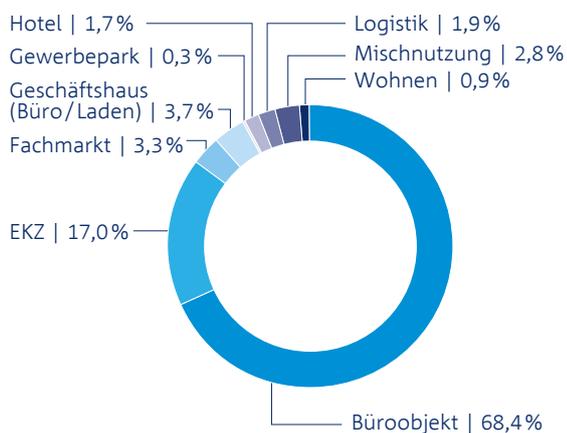
Ungarn (1): Győr

Spanien (1): Madrid

Kanada (1): Ottawa

USA (1): Washington – nicht im Assetmanagement

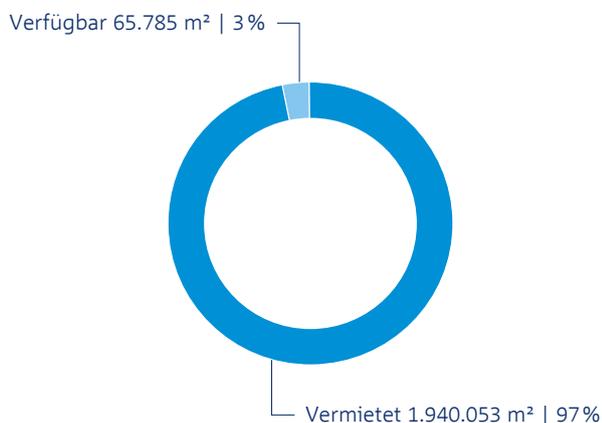
Aufteilung der Nutzungsarten, nach Verkehrswert



Hinweis: Immobilienobjekte im Management der Real I.S.

Hauptnutzungsart	Anzahl Objekte	Anzahl Mieter	im Durchschnitt pro Objekt
Büroobjekt	72	786	11
EKZ	12	695	58
Fachmarkt	6	96	16
Geschäftshaus (Büro/Laden)	9	101	11
Gewerbepark	1	13	13
Hotel	3	5	2
Logistik	4	6	2
Mischnutzung	6	496	83
Wohnen	3	208	69
Summe	116	2.406	21

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	35.304	1.245.010	62
Handel	12.151	361.308	18
Hotel	0	30.772	2
Logistik	16.538	141.510	7
Sonstige	1.153	133.853	7
Wohnen	639	27.600	1
Summe	65.785	1.940.053	97

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

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

Jahresvermietungsleistung

Die Jahresvermietungsleistung im Jahr 2016 betrug **194.685 m²** (inkl. Mietvertragsverlängerung).

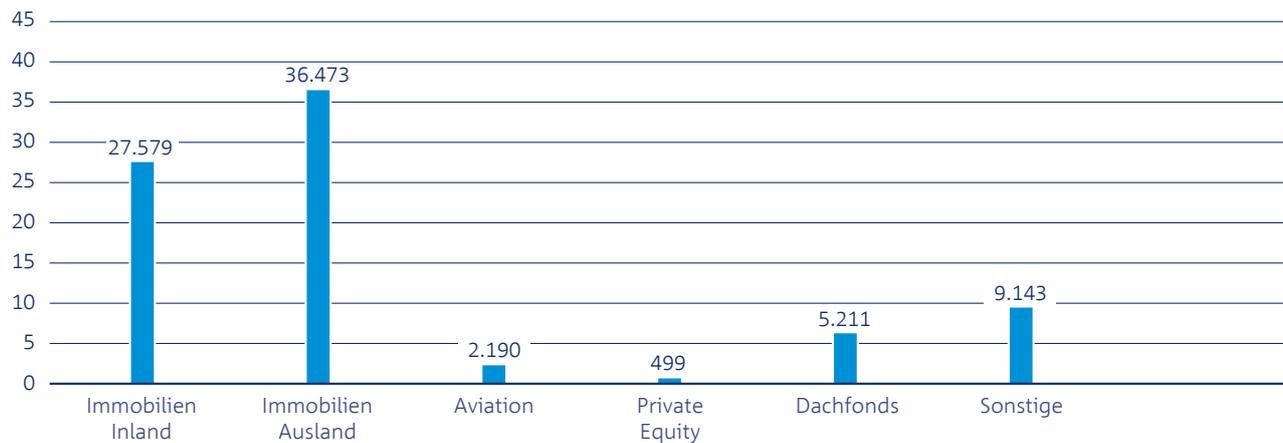
Privatkunden

Überblick

Immobilien Inland	
21	aktive Beteiligungen
27	Immobilien in Bewirtschaftung
453.265 m ²	Mietfläche in Verwaltung
Immobilien Ausland	
16	aktive Beteiligungen
16	Immobilien in Bewirtschaftung
416.030 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

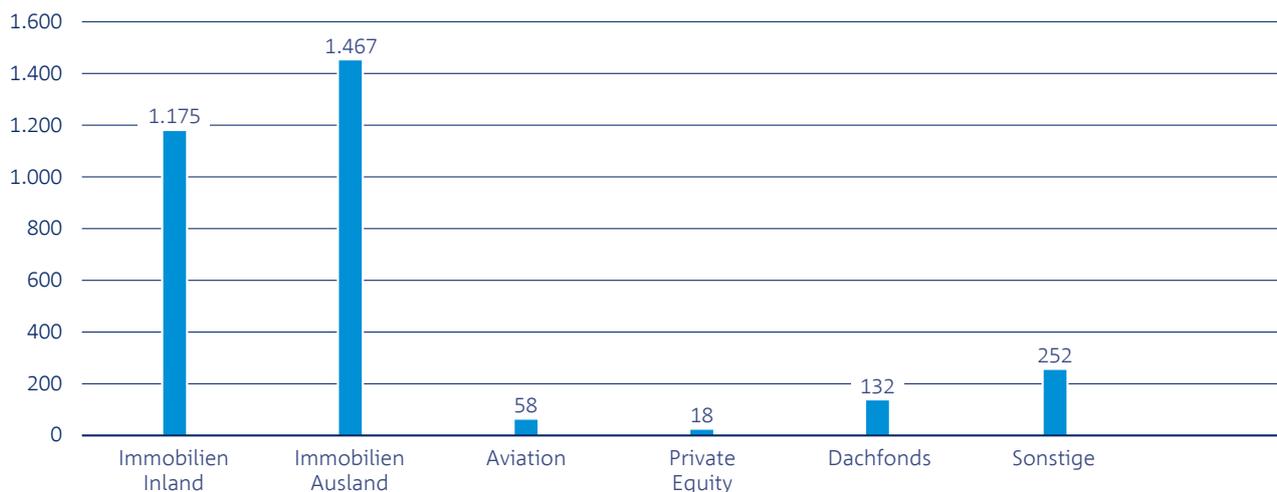
[Zeichner in Tausend]



■ Anzahl Zeichner

Platziertes Eigenkapital

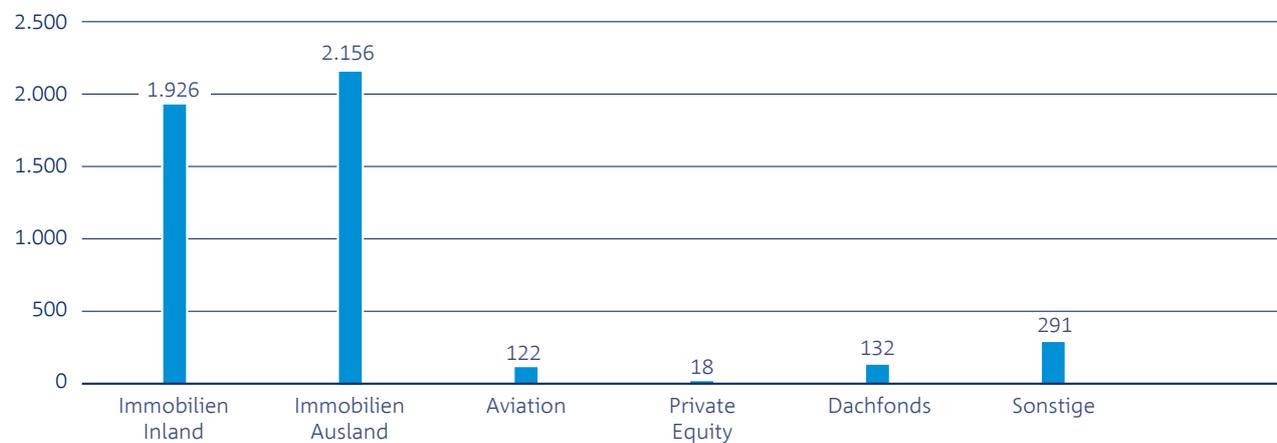
[in Mio. Euro]



■ Platziertes Eigenkapital

Platziertes Fondsvolumen

[in Mio. Euro]



■ Platziertes Fondsvolumen

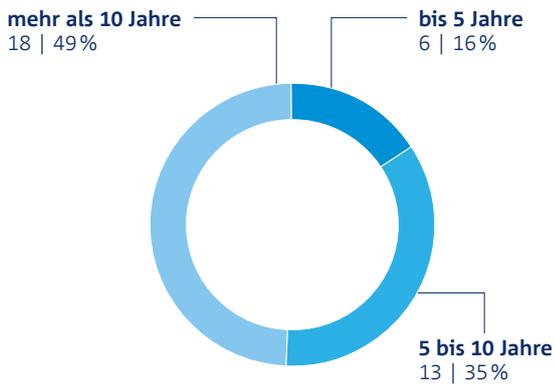
Zur Ermittlung der Euro-Beträge wurden bei Fremdwährungsfonds folgende Umrechnungskurse verwendet:
 EUR 1,00 = AUD 1,4596 | EUR 1,00 = GBP 0,85618 | EUR 1,00 = USD 1,0541

Privatkunden

Track Record Immobilien Übersicht

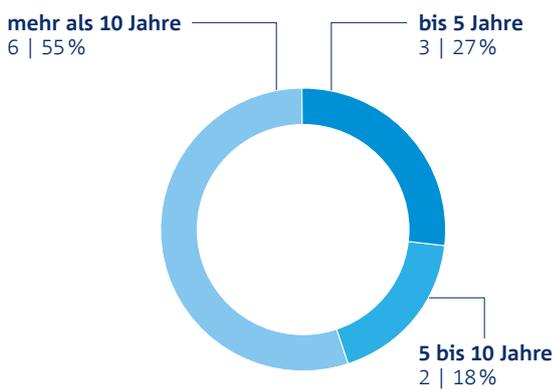
Bewirtschaftung

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio.



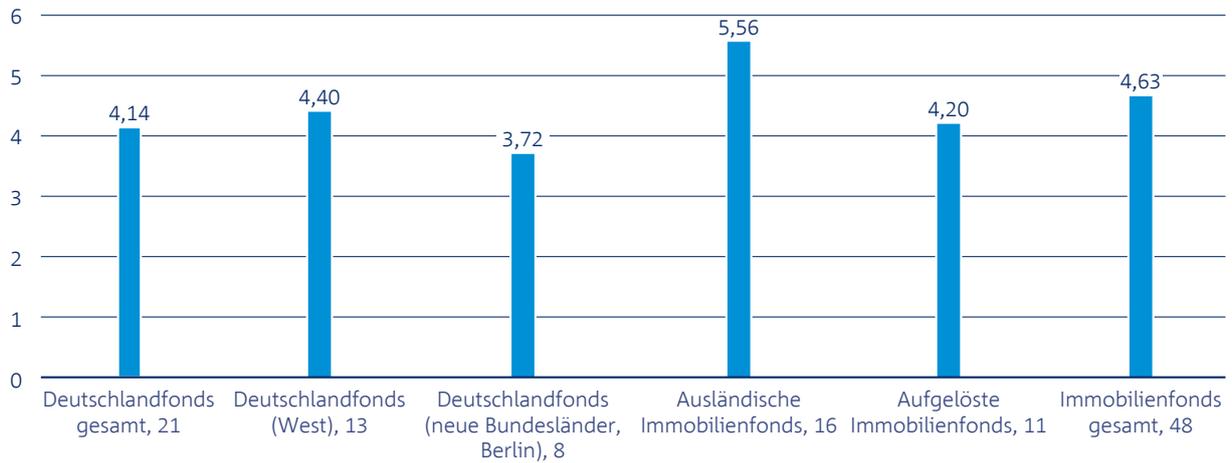
Aufgelöst

Darstellung der Bewirtschaftungsdauer der Immobilien im Portfolio rückblickend.



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

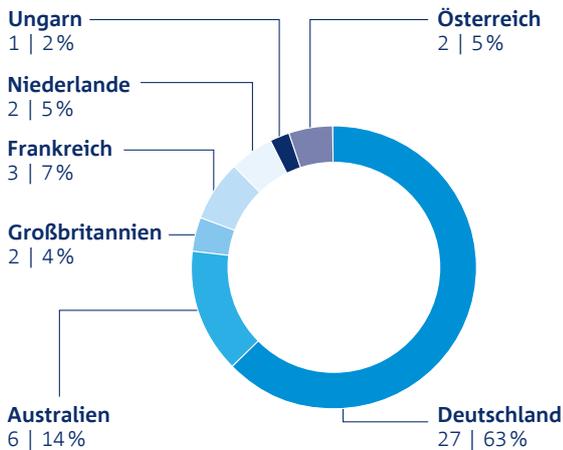
[in %]



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden im Wesentlichen aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2016 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.

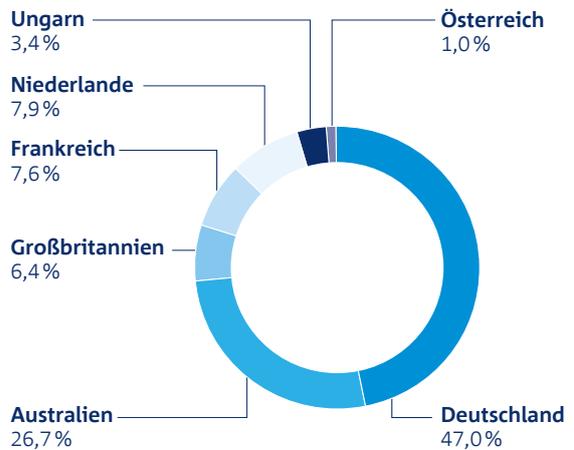
Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Anzahl.



Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Verkehrswert.



Privatkunden

Immobilien Inland

Aktive Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	EUR
Anzahl Beteiligungen	21
Anzahl Zeichner	27.579
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	14,76
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	1.557.991 TEUR
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	945.994 TEUR
Fremdkapital ursprünglich	611.997 TEUR
Tilgungsleistungen kumuliert	140.912 TEUR
Liquiditätsreserven	
2015	59.355 TEUR
2016	62.463 TEUR
Ausschüttungen	
2015	35.602 TEUR
2016	33.066 TEUR
Kumulierte Ausschüttungen	455.929 TEUR
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,50%
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	3,26%

Aufgelöste Beteiligungen Deutsche Immobilienfonds

	EUR
Anzahl Beteiligungen	6
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)	18,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen	368.249 TEUR
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen	228.830 TEUR
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung	247.329 TEUR
Gesamtrückfluss in Prozent	108,08%
Durchschnittliche Rendite (IRR)	-0,55%

Spezifische Angaben Deutsche Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	453.265 m²
davon vermietet	97,09%
davon Leerstand	2,91%
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	96 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr²⁾	194.685 m²

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

2) Vermietungsvolumen wird nur für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Es beinhaltet Neuvermietungen und Anschlussvermietungen.

Immobilien Ausland

Aktive Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	EUR	AUD	GBP
Anzahl Beteiligungen	8	6	2
Anzahl Zeichner	9.661	22.962	3.850
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	9,75	6,50	9,50
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	658.810 TEUR	1.108.091 TAUD	156.000 TGBP
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	339.080 TEUR	945.591 TAUD	76.090 TGBP
Fremdkapital ursprünglich	319.730 TEUR	162.500 TAUD	79.910 TGBP
Tilgungsleistungen kumuliert	36.182 TEUR	3.637 TAUD	5.880 TGBP
Liquidität			
2015	37.713 TEUR	91.428 TAUD	4.038 TGBP
2016	33.404 TEUR	92.540 TAUD	5.110 TGBP
Ausschüttungen			
2015	16.911 TEUR	61.229 TAUD	1.232 TGBP
2016	13.012 TEUR	55.129 TAUD	1.233 TGBP
Kumulierte Ausschüttungen	103.955 TEUR	371.579 TAUD	17.872 TGBP
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,84 %	5,83 %	1,62 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	3,14 %	6,05 %	2,47 %

Aufgelöste Beteiligungen Internationale Immobilienfonds

	EUR	AUD	GBP	USD
Anzahl Beteiligungen		2	1	2
Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)		5,50	4,00	6,00
Gesamtkapital der aufgelösten Beteiligungen		301.113 TAUD	61.500 TGBP	292.290 TUSD
Eigenkapital der aufgelösten Beteiligungen		205.613 TAUD	35.000 TGBP	220.300 TUSD
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung		251.677 TAUD	51.005 TGBP	308.405 TUSD
Gesamtrückfluss		122,40 %	145,73 %	139,99 %
Durchschnittliche Rendite (IRR)		5,34 %	11,08 %	6,41 %

Spezifische Angaben Internationale Immobilienfonds

Verwaltete Mietfläche	416.030 m²
davon vermietet	98,05 %
davon Leerstand	1,95 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	54 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr²⁾	194.685 m²

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

2) Vermietungsvolumen wird nur für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Es beinhaltet Neuvermietungen und Anschlussvermietungen.

Track Record Immobilien

Fondsname		Fläche	V-Stand	Geschlossen	Laufzeit in Jahre		
		in m ²	in %				
Ost	Bayernfonds Fachmarktzentrum Erfurt	Fachmarktzentrum in Erfurt	7.412	97,33	1991	26	
	Bayernfonds Gewerbepark Jena	Gewerbepark in Jena	16.316	97,91	1993	24	
	Bayernfonds Dresden Falkenbrunnen	Büroimmobilie in Dresden	22.796	98,12	1993	24	
	Bayernfonds Magdeburg	Büroimmobilie in Magdeburg	8.978	81,31	1993	24	
	Bayernfonds Friedrich-List-Haus	Büroimmobilie in Leipzig	37.421	88,72	1995	22	
	Bayernfonds City-Invest Erfurt Jena	Büro- und Gewerbeimmobilien in Erfurt und Jena	17.087	98,45	1998	19	
West	Bayernfonds Schönhauser Allee	Einkaufszentrum in Berlin	28.921	95,33	1999	18	
	Bayernfonds Berlin-Mitte 2	Büroimmobilie in Berlin	10.108	100,00	2003	14	
	Bayernfonds Essen Holle-Karree	Büroimmobilie in Essen	11.347	100,00	1994	23	
	Bayernfonds Hannover PelikanViertel	Büroimmobilie in Hannover	10.287	96,40	1995	22	
	Bayernfonds München, Berlin, Wiesbaden	Büroimmobilie in Wiesbaden	12.289	87,51	2001	16	
	Bayernfonds Circolem	Büroimmobilie in Bad Homburg	21.108	97,92	2002	15	
	BF Real I.S. / DB Real Estate CityInvest	Büroimmobilie in Essen	22.506	100,00	2004	13	
	Bayernfonds Hamburg	Büroimmobilie in Hamburg	9.033	99,44	2005	12	
	Bayernfonds Deutschland 20	Büroimmobilie in Düsseldorf	22.329	100,00	2010	7	
	Bayernfonds Deutschland 21	Büroimmobilie in Regensburg	28.430	100,00	2010	7	
	Bayernfonds Deutschland 22	Büroimmobilien in Hamburg	26.665	100,00	2010	7	
	Bayernfonds Deutschland 23	Einkaufszentrum in Hamburg	62.860	98,49	2011	6	
	Bayernfonds Deutschland 24	Büroimmobilien in München	34.052	100,00	2013	5	
	Bayernfonds Deutschland 25	Hotel in Hamburg	12.790	100,00	2013	4	
	Real I.S. Grundvermögen (RGV)	Büroimmobilie in München, Einkaufszentrum in Bonn, FMZ Parsdorf	30.529	95,52	2017	2	
	Ausland	Bayernfonds Austria 1	Büroimmobilie in Wien	11.599	37,00	2001	16
		Bayernfonds Austria 2	Einkaufszentrum in Bischofshofen	8.848	96,27	2003	14
		Bayernfonds Ungarn 1	Einkaufszentrum in Győr	36.235	99,35	2006	11
Bayernfonds Frankreich 1		Büroimmobilie in Toulouse	50.743	100,00	2006	11	
Bayernfonds Australien 2		Büroimmobilie in Canberra	42.894	100,00	2007	10	
Bayernfonds Großbritannien 1		Büroimmobilie in Northampton	29.573	100,00	2007	10	
Bayernfonds Großbritannien 2		Büroimmobilie in London	5.580	100,00	2008	9	
Bayernfonds Australien 5		Büroimmobilie in Canberra	44.294	100,00	2009	8	
Bayernfonds Australien 6		Büroimmobilie in Canberra	42.791	99,41	2010	7	
Bayernfonds Australien 7		Büroimmobilie in Adelaide	16.497	100,00	2011	5	
Bayernfonds Australien 8		Büroimmobilie in Melbourne	19.027	100,00	2012	5	
Bayernfonds Australien 9		Büroimmobilie in Adelaide	22.873	100,00	2014	4	
Bayernfonds Frankreich 2		Büroimmobilie in Paris	14.867	100,00	2010	7	
Bayernfonds Frankreich 3		Büroimmobilie in Paris	3.261	100,00	2010	7	
Bayernfonds Niederlande 1		Büroimmobilie in Amsterdam	39.330	100,00	2011	6	
Bayernfonds Niederlande 2		Büroimmobilie in Den Haag	27.618	100,00	2011	6	
Aufgeiöst		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	
	Bayernfonds Leipzig I	Büroimmobilie in Leipzig	3.098		1992	24	
	Bayernfonds Hofgarten	Büroimmobilie Berlin	8.552		1996	21	
	Bayernfonds Bad Kissingen	Seniorenwohnanlage in Bad Kissingen	9.765		1998	19	
	Bayernfonds Renditeportfolio 1	Büroimmobilien in München, Rüsselsheim und Ratingen	57.309		2005	14	
	Bayernfonds Australien 4	Büroimmobilie in Sydney	23.741		2009	8	

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 %
357	EUR	16.873	0	16.873	0	0	1.200	22.862	135,44	4,48
530	EUR	25.564	0	25.564	0	0	1.500	21.247	83,07	3,25
1.340	EUR	68.002	0	68.002	0	0	2.560	37.350	54,90	2,67
644	EUR	28.121	0	28.121	0	0	1.095	13.750	49,58	2,55
1.775	EUR	99.702	0	99.702	0	0	2.448	33.329	33,57	2,40
840	EUR	48.164	14.214	62.378	7.225	6.989	2.425	33.751	61,27	3,39
1.989	EUR	94.589	74.137	168.726	44.218	29.919	3.576	86.686	91,64	5,33
963	EUR	36.000	31.000	67.000	54.466	-23.466	4.328	21.685	66,72	5,70
610	EUR	22.497	10.226	32.723	7.696	2.530	2.033	12.456	55,36	2,47
515	EUR	18.918	9.715	28.633	6.266	3.449	944	0	49,80	2,90
1.147	EUR	36.813	31.257	68.070	0	31.257	1.598	17.134	45,71	3,39
796	EUR	29.500	29.500	59.000	25.908	3.592	1.351	10.514	38,00	2,94
4.223	EUR	79.900	100.100	180.000	0	100.100	8.341	43.254	59,25	4,85
286	EUR	9.200	13.300	22.500	11.727	1.573	2.807	4.315	51,50	3,46
1.306	EUR	42.500	38.500	81.000	38.500	0	3.198	16.630	42,18	5,52
1.999	EUR	47.400	39.600	87.000	37.882	1.718	2.045	16.258	41,00	5,40
1.190	EUR	35.626	27.000	62.626	27.000	0	1.274	10.654	37,00	4,88
2.992	EUR	120.001	120.123	240.124	139.908	-19.785	2.265	33.184	36,00	5,96
2.373	EUR	67.569	56.000	123.569	53.644	2.356	3.074	14.730	28,00	5,00
730	EUR	19.055	17.325	36.380	16.646	679	2.498	3.836	31,00	6,21
974	EUR	offen	offen	offen	43.900	0	11.904	2.303	8,50	4,25
1.472	EUR	38.500	23.965	62.465	0	23.965	6.024	23.311	71,00	4,44
545	EUR	13.500	9.000	22.500	6.900	2.100	1.276	5.822	44,50	3,18
290	EUR	40.000	54.400	94.400	53.875	525	2.468	29.393	75,37	6,85
1.130	EUR	35.964	54.250	90.214	44.658	9.592	2.268	6.774	72,00	6,55
2.603	AUD	110.501	162.500	273.001	158.863	3.637	10.492	46.036	50,00	5,00
1.917	GBP	35.000	51.000	86.000	45.337	5.663	3.715	10.285	36,00	3,60
1.933	GBP	41.090	28.910	70.000	28.693	217	1.395	7.587	46,50	5,17
4.906	AUD	227.010	0	227.010	0	0	18.363	115.776	54,50	6,81
6.288	AUD	248.700	0	248.700	0	0	22.013	110.692	49,00	7,00
2.968	AUD	112.010	0	112.010	0	0	6.989	34.720	31,00	6,20
3.573	AUD	124.610	0	124.610	0	0	28.471	38.941	31,25	6,25
2.624	AUD	122.760	0	122.760	0	0	6.211	25.414	24,00	6,00
1.690	EUR	52.550	42.250	94.800	42.250	0	4.714	15.999	31,00	4,43
75	EUR	24.001	18.000	42.001	18.000	0	1.334	5.343	26,25	3,75
2.559	EUR	74.300	64.130	138.430	64.130	0	5.609	9.479	37,75	6,29
1.900	EUR	60.265	53.735	114.000	53.735	0	9.713	7.834	44,25	7,38
	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
	EUR	14.316	0	14.316	0	0	0	14.289	-0,19	0,41
	EUR	72.859	10.175	83.034	0	10.175	4.244	119.212	67,30	3,25
	EUR	20.196	10.737	30.933	0	10.737	0	23.160	20,72	0,60
	EUR	36.900	86.100	123.000	0	86.100	2.096	15.143	-34,00	-2,38
	AUD	135.006	0	135.006	0	0	0	148.347	11,37	1,42

Alle Beträge in Tausend

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	7.900

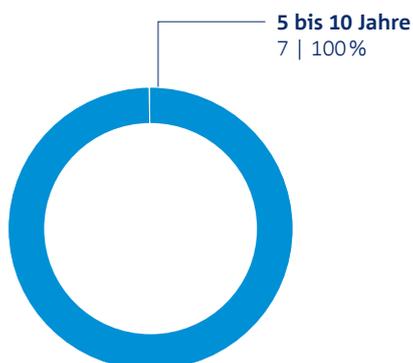
	EUR	AUD	USD
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen (Jahre)	9,20	9,00	9,00
Gesamtkapital der verwalteten Beteiligungen	183.473 TEUR	58.710 TAUD	51.638 TUSD
Eigenkapital der verwalteten Beteiligungen	118.931 TEUR	58.710 TAUD	51.638 TUSD
Fremdkapital ursprünglich	183.473 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
Tilgungsleistungen kumuliert	26.985 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
Liquidität			
2015	18.229 TEUR	0 TAUD	0 TUSD
2016	16.530 TEUR	8.978 TAUD	9.098 TUSD
Ausschüttungen			
2015	9.631 TEUR	5.862 TAUD	0 TUSD
2016	7.660 TEUR	2.931 TAUD	0 TUSD
Kumulierte Ausschüttungen	58.532 TEUR	26.655 TAUD	0 TUSD
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	6,44 %	5,00 %	0,00 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	5,35 %	4,65 %	0,00 %

Track Record Andere Assets

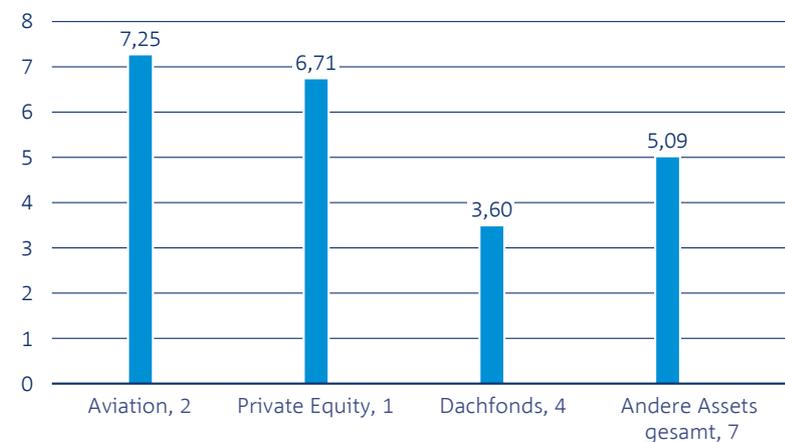
	Fondsname		Anzahl	Geschlossen	Laufzeit	Zeichner	Währung
					in Jahre		
Aviation	BestAviation 1	Flugzeug	2	2009	9	895	EUR
	BestAviation 2	Flugzeug	2	2009	9	1.295	EUR
Private Equity	BestInvest	Beteiligungen	2	2007	10	499	EUR
	BestAsset 1	Zielfonds	11	2009	10	1.815	EUR
Dachfonds	BestAsset 2	Zielfonds	6	2011	8	678	EUR
	Bayernfonds Australien 3	Zielfonds	6	2008	9	1.321	AUD
	Bayernfonds Asien 1	Zielfonds	5	2008	9	1.397	USD

Bewirtschaftung

Darstellung der Vertragslaufzeiten in der Bewirtschaftung.

**Gesamtpformance p. a. Andere Assets**

[in %]



Die für die Darstellungen verwendeten Daten werden im Wesentlichen aus den Jahresabschlüssen der geschlossenen Immobilienfonds der Real I.S. per 31.12.2016 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.

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	17.016	15.255	6.627	13.298	65,25	7,25
29.150	32.271	61.421	20.541	11.730	6.978	13.134	65,25	7,25
18.037	0	18.037	0	0	1.846	10.846	67,10	6,71
32.216	0	32.216	0	0	334	18.066	50,75	5,08
10.928	0	10.928	0	0	745	3.189	37,50	4,69
58.710	0	58.710	0	0	8.978	26.655	41,88	4,65
51.638	0	51.638	0	0	9.098	0	0,00	0,00

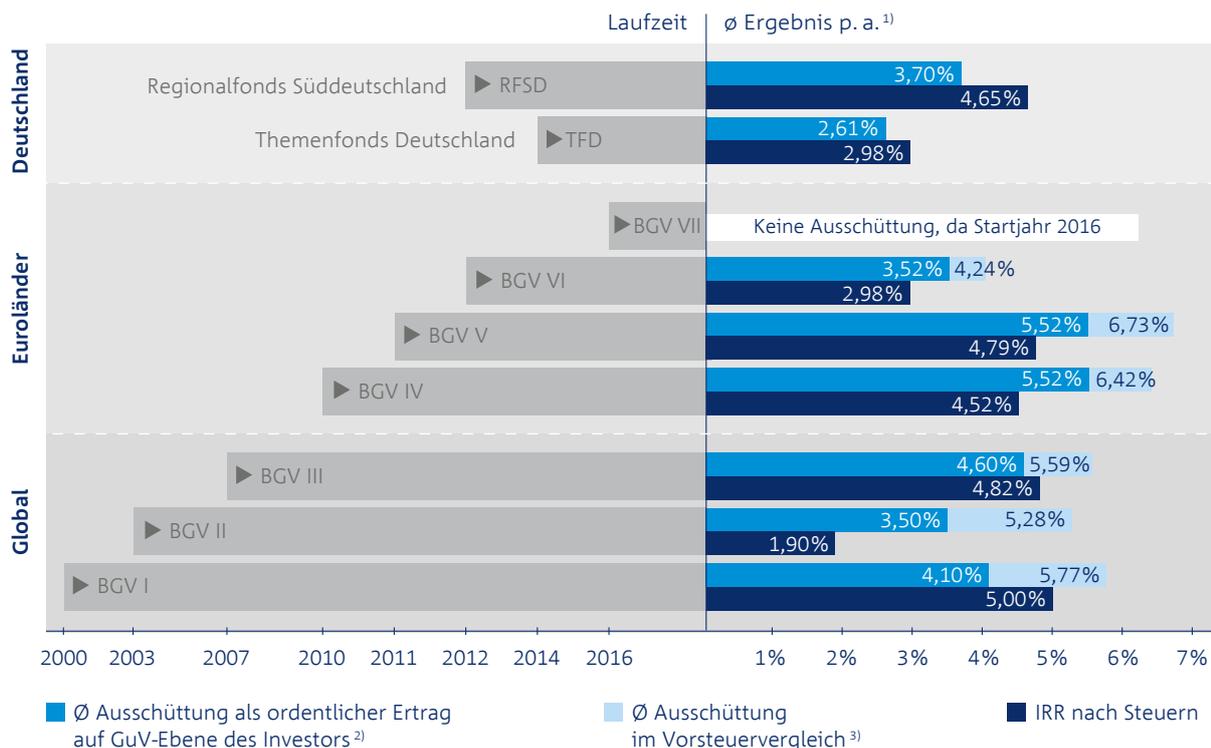
Alle Beträge in Tausend

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

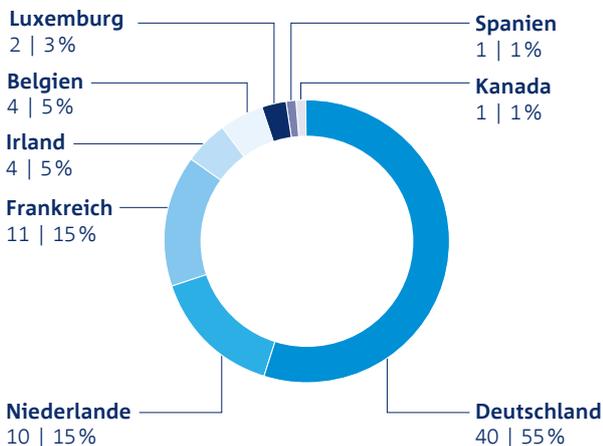
Track Record: Globale Portfoliofonds | Portfoliofonds Deutschland/Euroländer



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
 Stand: 31.12.2016

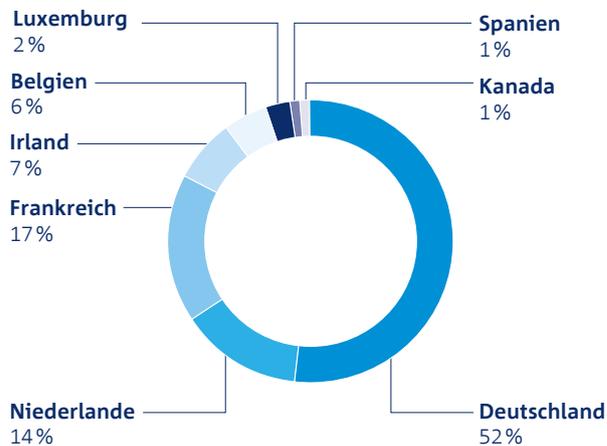
Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Anzahl.



Länderportfolio

Darstellung der Länderverteilung der Objekte nach Verkehrswert.



Aktive Institutionelle Fonds

	EUR
Anzahl Fonds	14
Anzahl Zeichner	425
Durchschnittliches Alter der Fonds (Jahre)	5,64
Gesamtkapital der verwalteten Fonds	3.638.546 TEUR
Eigenkapital der verwalteten Fonds	2.243.613 TEUR
Fremdkapital ursprünglich	1.294.134 TEUR
Tilgungsleistungen kumuliert	- TEUR
Liquiditätsreserven	
2016	157.780 TEUR
Ausschüttungen	
2016	66.725 TEUR
Kumulierte Ausschüttungen	499.898 TEUR
Durchschnittliche Ausschüttung Berichtsjahr	3,96 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert	4,73 %

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

Verwaltete Mietfläche	1.139.353,74 m²
davon vermietet	96,3 %
davon Leerstand	3,7 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	
Mietverträge ¹⁾	72 Monate
Darlehensverträge	82 Monate
Vermietungsvolumen im Berichtsjahr²⁾	194.685 m²

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

2) Vermietungsvolumen wird nur für das gesamte Real I.S. Assetmanagement ermittelt. Es beinhaltet Neuvermietungen und Anschlussvermietungen.

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	17	2	Beteiligung	n.a.	0	0	0
BGV II Bayerische Grundvermögen II GmbH & Co. KG	Australien, Kanada, Eurozone	16.09.2003	14	3	Beteiligung, Büro	n.a.	0	0	0
BGV Bayerische Grundvermögen III SICAV-FIS	Australien, Belgien, Deutschland, Frankreich, Kanada, Niederlande, Spanien	14.06.2007	10	11	Beteiligung, Büro, Logistik	180.278	173.591.358	0	08.09.2018
Real I.S. BGV IV	Deutschland, Frankreich, Niederlande	21.10.2010	7	12	Büro, Einkaufs- zentrum, Fachmarkt, Logistik	297.344	238.602.500	0	15.01.2020
Real I.S. BGV V	Deutschland, Frankreich, Niederlande, Luxemburg, Irland	01.03.2011	6	18	Beteiligung, Büro, Einkaufszentrum, Geschäftshaus, Mischnutzung	237.781	353.945.000	0	11.03.2023
Real I.S. BGV VI	Deutschland, Niederlande, Irland, Belgien, Frankreich	12.10.2012	5	12	Büro, Einkaufs- zentrum, Logistik	222.831	302.595.000	0	14.02.2025
Real I.S. Individualfonds 1	Deutschland	07.12.2012	5	5	Einkaufszentrum, Wohnen, Büro	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland	Deutschland	02.07.2013	4	7	Büro, Geschäftshaus, Mischnutzung, Wohnen	59.026	76.000.000	0	11.09.2025
Real I.S. Themenfonds Deutschland	Deutschland	12.10.2012	5	6	Büro, Handel, Hotel	80.591	86.300.000	0	10.04.2026
Real I.S. Real Estate 1	Frankreich	16.06.2015	2	1	Büro	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. EBA Individualfonds 1	Deutschland	26.01.2016	1	2	Geschäftshaus, Büro	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. GREF	Irland	28.11.2016	1	1	Wohnen, Büro, Handel	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. SMART	Belgien	29.11.2016	1	1	Büro	n.a.	n.a.	0	n.a.
Real I.S. BGV VII Europa	Belgien, Deutschland, Irland	22.03.2016	1	3	Büro, Hotel	26.448	63.100.000	0	03.01.2027

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	34.297.815	36.352.953	66	1.125.000	4,10	115.573.355	30.000.000	56.075.288	65.474.987
0	69.357.069	86.704.454	43	0,00	0,00	64.354.494	120.700.450	102.185.741	113.839.366
20	367.054.369	395.566.954	29	8.952.988	3,50	108.371.733	242.157.000	248.670.264	434.621.896
36	550.501.000	556.867.052	40	15.237.378	4,50	86.270.838	347.251.100	342.807.235	581.409.735
74	915.216.667	966.972.238	58	23.424.828	4,02	98.898.696	594.995.817	583.993.610	977.629.270
98	726.200.000	764.240.133	61	10.493.318	3,54	16.375.689	481.043.329	479.076.976	781.671.976
n.a.	n.a.	n.a.	2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
104	206.705.000	215.817.754	27	5.601.475	5,47	8.163.644	146.126.914	146.355.525	222.355.525
111	287.980.000	300.795.297	51	1.890.035	2,61	1.890.035	186.587.584	188.193.767	304.493.767
n.a.	n.a.	n.a.	6	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
120	151.100.000	149.070.100	29	0,00	0,00	0,00	94.750.781	93.949.021	157.049.021

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

