

Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co.geschlossene Investment-KG**München****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018****BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018****A. AKTIVA**

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Sachanlagen		126.530.000,00	121.600
2. Anschaffungsnebenkosten		4.726.977,00	5.466
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		4.840.717,60	6.464
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		186.025,05	195
5. Sonstige Vermögensgegenstände		3.673.001,67	4.229
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		85.410,69	98
Summe Aktiva		140.042.132,01	138.052
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		414.503,59	534
2. Kredite			
von Kreditinstituten		55.476.000,00	55.476
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	260.920,12		391
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	296.932,98		1.606
		557.853,10	1.997
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	5.200,00		7
b) Andere	2.284.621,19		2.168

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
		2.289.821,19	2.175
5. Passive Rechnungsabgrenzung		124.178,56	64
6. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile/gezeichnetes Kapital	68.257.250,83		69.000
b) Kapitalrücklage	0,00		1.463
c) Nicht realisierte Gewinne	11.098.563,64		6.898
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		-1.621
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.823.961,10		-2.066
		81.179.775,57	77.806
Summe Passiva		140.042.132,01	138.052

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	7.539.686,88		6.713
b) Sonstige betriebliche Erträge	341.425,40		2.509
Summe der Erträge		7.881.112,28	9.222
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-916.253,84		-961
b) Bewirtschaftungskosten	-3.497.592,25		-3.816
c) Verwaltungsvergütung	-1.140.088,43		-1.844
d) Verwahrstellenvergütung	-31.978,41		-33
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.574,74		-17
f) Sonstige Aufwendungen	-456.663,51		-485
Summe der Aufwendungen		-6.057.151,18	-7.156
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.823.961,10	-2.066
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs		1.823.961,10	-2.066

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.930.000,00		2.200
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.941,29		-702
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		4.200.058,71	1.498
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.024.019,81	3.564

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investment-Kommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S.4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmungen des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

II. Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen und durch einen externen Gutachter ermittelt worden ist.

Als geeignete Bewertungsmodelle dienen sowohl das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie das Vergleichswertverfahren. Unabhängig davon, welches Bewertungsmodell herangezogen wird, erfolgt eine interne Überprüfung durch die Gesellschaft.

Für das Jahr 2018 wurden die Gutachter Clemens Gehri, Dipl.-Kfm., Kaufbeuren, sowie Peter Hihn, Dipl.-Ing., Stuttgart, mit der Bewertung der Immobilien beauftragt. Sämtliche Immobilien wurden mithilfe des Ertragswertverfahrens unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung bewertet.

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sachwerte anfallen, sind gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstands, höchstens über die Laufzeit von zehn Jahren, linear abzuschreiben.

Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind gemäß § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert angesetzt.

Der Bestand an nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten wird unter vorsichtiger Schätzung der Vermietungs- und Mietvertragssituation zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der zurückliegenden sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Vermögensaufstellung nach § 101 KAGB

	in EUR	in %
Aktiva		
Sachanlagevermögen		
RegerHof, München	64.200.000,00	79,09
Fronhofer Galeria, Bonn - Bad Godesberg	38.530.000,00	47,46
Fachmarktzentrum Parsdorf	23.800.000,00	29,32
Anschaffungsnebenkosten	4.726.977,00	5,82
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.840.717,60	5,96
Forderungen	186.025,05	0,23
Sonstige Vermögensgegenstände	3.673.001,67	4,52
Aktive Rechnungsabgrenzung	85.410,69	0,11
Passiva		
Rückstellungen	414.503,59	- 0,51
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	55.476.000,00	- 68,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557.853,10	- 0,69
Sonstige Verbindlichkeiten	2.289.821,19	- 2,82
Passive Rechnungsabgrenzung	124.178,56	- 0,15
Fondsvermögen	81.179.775,57	100,00

2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2018
	01.01.2018	in TEUR		
		Zugang	Abgang	
RegerHof	53.170	0	0	53.170
Fronhofer				
Galeria	36.489	0	0	36.489
Fachmarktzen-				
trum Parsdorf	23.200	0	0	23.200
	112.859	0	0	112.859

	Ergebnisse aus der Bewertung in TEUR			Verkehrswert in TEUR	
	01.01.2018	Zugang	Abgang	31.12.2018	31.12.2018
RegerHof	6.530	4.500	0	11.030	64.200
Fronhofer					
Galeria	2.011	30	0	2.041	38.530
Fachmarktzen-					
trum Parsdorf	200	400	0	600	23.800
	8.741	4.930	0	13.671	126.530

Angaben zur Immobilie: „RegerHof“, München

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.444 m². Hiervon werden 1.160 m² des Grundstücks perspektivisch als öffentliche Straße gewidmet.
- b) Es handelt sich hier um ein Geschäftsgrundstück in München im Stadtteil Au.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und 2014 von der Gesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 19.523,26 m².
- e) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 1,01 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Fremdfinanzierungsquote 40,50 %.
- g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.03.2019	396,32 m ²	30.09.2022	817,95 m ²
30.06.2019	1.196,29 m ²	31.10.2023	651,51 m ²
30.09.2019	2.555,15 m ²	31.08.2023	200,10 m ²
15.01.2020	227,14 m ²	30.09.2024	303,68 m ²
31.01.2020	877,28 m ²	30.09.2026	463,50 m ²
30.09.2020	323,78 m ²	30.09.2032	2.036,92 m ²
31.08.2021	394,80 m ²	31.10.2034	3.006,65 m ²
31.12.2021	200,51 m ²	unbefristet	149,25 m ²

Die Restlaufzeiten der Stellplatzmietverträge sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

- h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 64.200.000,00 EUR angesetzt.
- i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „RegerHof“ in Höhe von 3.013.126,51 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j) Die Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf dem gesunkenen Liegenschaftszins sowie auf dem gestiegenen Reinertrag der Immobilie.
- k) Etwasige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Angaben zur Immobilie: „Fronhofer Galeria“, Bonn - Bad Godesberg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 7.347 m².
- b) Es handelt sich um ein Einkaufszentrum in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und 2004 kernsaniert. Der Kauf durch die Gesellschaft erfolgte 2015.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 16.280,90 m².
- e) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 4,72 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Fremdfinanzierungsquote 46,46 %.
- g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.09.2019	71,07 m ²	31.05.2022	77,47 m ²
31.10.2019	6,00 m ²	31.12.2022	124,00 m ²
31.12.2019	795,22 m ²	31.01.2023	155,00 m ²
31.01.2020	10,08 m ²	30.04.2023	1.990,18 m ²
31.05.2020	1.065,56 m ²	31.05.2023	273,65 m ²
31.08.2020	211,22 m ²	31.03.2024	2.523,66 m ²
30.09.2020	333,49 m ²	31.12.2024	714,64 m ²
31.12.2020	1.415,58 m ²	30.04.2025	403,21 m ²
03.01.2021	438,18 m ²	31.08.2026	487,01 m ²
26.10.2021	150,14 m ²	28.03.2029	587,78 m ²
30.11.2021	2.151,00 m ²	unbefristet	364,00 m ²
31.03.2022	119,84 m ²		

- h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 38.530.000,00 EUR angesetzt.
- i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie Fronhofer Galeria in Höhe von 2.566.493,85 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.
- j) Der Verkehrswert hat sich im Vergleich zum Kaufpreis nur unwesentlich geändert.
- k) Etwasige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Angaben zur Immobilie: Fachmarktzentrum, Parsdorf

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 17.562 m².
- b) Es handelt sich um ein Fachmarktzentrum in der Gemeinde Vaterstetten im Ortsteil Parsdorf.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2016 erbaut. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. März 2017.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.238 m².
- e) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Leerstandsquote 0%.

f) Zum 31. Dezember 2018 betrug die Fremdfinanzierungsquote 48,64 %.

g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.06.2027	844,22 m ²
30.06.2033	1.707,00 m ²
31.01.2037	3.686,40 m ²

Die Restlaufzeiten der Stellplatzmietverträge sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 23.800.000,00 EUR angesetzt.

i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Fachmarktzentrum Parsdorf“ in Höhe von 1.719.793,00 EUR werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.

j) Die Wertsteigerung beruht hauptsächlich auf dem gestiegenen Wert des Grund und Bodens.

k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3. Angaben zu den sonstigen Vermögensgegenständen

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Bestand der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.833.946,07 EUR und Versicherungserstattungen in Höhe von 1.799.612,93 EUR enthalten.

4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2018 in EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr in EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren in EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre in EUR
Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	0,00	0,00	55.476.000,00
Verbindlichkeiten LuL				
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	260.920,12	260.920,12	0,00	0,00
b) aus anderen LuL	296.932,98	285.824,49	11.108,49	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
andere	2.289.821,19	2.289.821,19	0,00	0,00
	58.323.674,29	2.836.565,80	11.108,49	55.476.000,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.290 TEUR setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.665 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (252 TEUR), erhaltenen Kauttionen (194 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorische Debitoren (101 TEUR) und offenen Erbfällen (5 TEUR) zusammen.

5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 81.179.775,57 EUR. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 EUR) ein Wert in Höhe von 1.176,52 EUR. Insgesamt sind 69.000 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2018 79.492.899,00 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2018 gebildet.

6. Entwicklungsrechnung

Die hier abgebildete Entwicklungsrechnung bezieht sich nur auf die Kommanditisten, da der Komplementär nicht am Gesellschaftskapital beteiligt ist.



	in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahrs	77.806.022,42
1. Entnahmen des Vorjahrs	-2.650.266,66
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.823.961,10
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	4.200.058,71
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahrs	81.179.775,57

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**1. Sonstige Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 341.425,40 EUR sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 49.858,83 Euro enthalten.

2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 1.129.916,67 Euro.

3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Bestandsveränderung der umlagefähigen Kosten (261.007,54 EUR) sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten (124.766,30 EUR) enthalten.

4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,73 %.

5. Verwendungsrechnung

	in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.823.961,10
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.823.961,10
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Verlust zum 31.12.2018	0,00

V. Sonstige Angaben**1. Angaben nach § 264 Abs. 1a HGB**

Firma	Real I.S Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Sitz	München

Registergericht Amtsgericht München
Handelsregisternummer HRA 102075

2. Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist CB Beteiligungs GmbH, München (Amtsgericht München, HRB 191949), mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR, vertreten durch ihre Geschäftsführer:

- Herr Christian Berger, München,
- Frau Jana Hanrieder, München
- Frau Tanja Hanrieder, München (seit 08.04.2019).

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

3. Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung befugt ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist, Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, vertreten durch den Vorstand:

- Herr Jochen Schenk, München, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Investment & Investoren, München, seit 01.10.2018
- Herr Bernd Lönner, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Risk & Finance, Augsburg
- Frau Brigitte Walter, Vorstand der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Assets & Fonds, Feldkirchen-Westerham

Ausgeschieden:

- Herr Georg Jewgrafow, Wolfratshausen, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Steuerung, bis 30.09.2018

4. Vergleichende Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre

	2018 in EUR	2017 in EUR	2016 in EUR	2015 in EUR
Wert des Investmentvermögens	81.179.775,57	77.806.022,42	68.710.155,63	41.350.366,75
Anteilswert	1.176,52	1.127,62	1.106,00	1.103,26

5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2018 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Dies entspricht 29.837,71 EUR zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2018 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 1,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Sie erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Der Komplementär erhält die vertraglich vereinbarte Pauschalgebühr in Höhe von 10.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

Die Angaben zur Gesamtvergütung, zum Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände und zum Risikoprofil können dem Lagebericht entnommen werden.

6. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31. Dezember 2018 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

Der Komplementär ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt. Seine Kapitalkonten betragen daher stets 0,00 EUR.

II. Kapitalanteil Kommanditisten



1. Kapitalkonto I (fester Kapitalanteil)	3.635.250,00 EUR
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	65.364.750,00 EUR
3. Kapitalkonto III (Agio)	3.440.250,00 EUR
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	-4.627.492,91 EUR
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorrträge)	7.342.998,67 EUR
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	6.024.019,81 EUR
	81.179.775,57 EUR

München, 11. März 2019

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Lagebericht für das Geschäftsjahr von 01.01. bis 31.12.2018

I. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Investment-KG“), München, handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Investment-KG für die Anlage und Verwaltung ihres Investmentanlagevermögens die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, (im Folgenden „Real I.S.“) bestellt.

Anleger beteiligen sich an dem alternativen Investmentfonds (AIF) mittelbar als Treugeber über die Real I.S. als Treuhandkommanditisten. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

Die Investment-KG wie auch die Real I.S. sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG wurde die am 25. Juli 2000 als Aktiengesellschaft gegründete Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Inneren Wiener Str. 17 in 81667 München bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 132654 eingetragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung der Investment-KG im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Investmentanlagevermögens der Investment-KG sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Investment-KG, insbesondere den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Investment-KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die Anlagebedingungen und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („AIFM-Verordnung“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (seit 2017: Rundschreiben 01/2017 (WA) Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften („KAMaRisk“)) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Investment-KG ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Investment-KG und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, sollten diese unvermeidbar sein, dafür zu sorgen, dass sie unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Investment-KG gelöst werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt zudem die Funktion des Treuhandkommanditisten. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditist, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen - sind neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investment-KG der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Investment-KG maßgeblich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen.

Daten zum 31.12.2018



Gesellschaft	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	143/109/02129
Emissionsjahr	2015
Anzahl Gesellschafter	1.111
Anzahl der umlaufenden Anteile	69.000
Eigenkapital (Kapitaleinlage) inkl. Ausgabeaufschlag	72.440.250 EUR
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten	0 %
Zusammengefasster Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Insbesondere ist Gegenstand der Aufbau eines Deutschland-Immobilienportfolios.
Investmentuniversum	Ausschließlich Investitionen in Deutschland
Investmentausrichtung	Überwiegend gewerblich genutzte Immobilien (Nutzungsarten, Anlagekriterien und -grenzen siehe Anlagebedingungen (Verkaufsprospekt, Abschnitt 15)). Im Fokus: nachhaltige Ertragskraft sowie Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern. Fremdfinanzierung bis zu 60 % des Verkehrswerts der Immobilien möglich.
Anlagedauer	Bis zum 31.12.2028. Nach Ablauf soll die Real I.S. Grundvermögen aufgelöst werden, es sei denn, die Anleger bestimmen mit Stimmenmehrheit lt. Gesellschaftsvertrag etwas anderes. Es handelt sich um ein geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit.
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Auszahlungen	Durchschnittlich 4,0 bis 4,5 % p. a. über die gesamte Laufzeit
Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München	
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen
Treuhandkommanditist	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden	Während der Emissionsphase fallen, bezogen auf die Beteiligungsbeträge der Anleger (Summe der eingezahlten Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag), Initialkosten i. H. v. bis zu 9,52 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) an, zu deren teilweiser Deckung der vorstehende Ausgabeaufschlag von 5 % verwendet wird.
Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei mittelbaren und unmittelbaren An- und Verkäufen und Umbauten von Immobilien	Bis zu 1,785 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kaufpreises bzw. der Baukosten
Anteilswert (NAV) in % zum 31.12.2018*	117,65 %
Anteilswert (NAV) in EUR zum 31.12.2018**	1.176,52 EUR
Gesamtkostenquote in % 711 M durchschnittlichen NAV	1,73 %



* Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von 1.000 EUR.

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2018 an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen ist an INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 München, ausgelagert.

b) Datenschutz

Die Real I.S. hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der Real I.S. ist Herr Dr. Georg Schröder, LL.M.

Seine Anschrift lautet: HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Dr. Georg F. Schröder, LL.M. Rechtsanwalt/Partner, Briener Straße 9/Amiraplatz, 80333 München

c) Hausverwaltung/Property-Management/Facility-Management

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „RegerHoF“ erfolgt durch die GMV Gebäudemanagement- und Verwaltungs GmbH, 82069 Hohenschäftlarn.

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „Fronhofer Galeria“ erfolgte bis zum 30.11.2018 durch Jones Lang LaSalle GmbH, 60329 Frankfurt am Main. Ab 01.12.2018 hat DVI Deutsche Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH, 52351 Düren, ein Unternehmen der DI- Gruppe, diese Aufgaben übernommen.

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „FMZ Parsdorf“ erfolgt durch die IC Property Management GmbH, 81541 München.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für die Wertentwicklung oder ein von der Investment-KG bzw. ihren Gesellschaftern angestrebtes Anlageergebnis. Die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrags ist an die Dauer der Investment-KG gekoppelt und kann von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen. Jedwede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Die Gesellschaft investiert, unter Beachtung der Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, in ein Portfolio von an Standorten innerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien. Zu diesem Zweck darf die Gesellschaft in:

a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) i. V. m. § 1 Abs. 19 Ziffer 21 KAGB und

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (jeweils eine „Immobilien-Gesellschaft“ genannt) bis zu 100 % des Werts der Gesellschaft investieren.

Es dürfen nur Vermögensgegenstände mit den folgenden Nutzungsarten erworben werden (Investitionskriterien):

- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsimmobilien;
- Logistikimmobilien;
- Hotelimmobilien;
- Wohnimmobilien sowie
- aus den vorstehenden Nutzungsarten bestehende gemischt genutzte Immobilien.

Die Gesellschaft darf auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung der von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien erforderlich sind.

Bei der Auswahl der Immobilien und Immobilienprojekte für die Gesellschaft stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Die Gesellschaft darf nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren.



Ziel der Investment-KG ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus den getätigten Investitionen, insbesondere durch Vermietung und Verpachtung, aber auch durch Erzielung von Veräußerungserlösen im Rahmen einer Desinvestition nach erfolgreicher Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände. Während der Laufzeit des AIF wird diesbezüglich eine durchschnittliche Auszahlung (Ausschüttung oder Kapitalrückzahlung) von 4,0 % bis 4,5 % p. a., bezogen auf den Beteiligungsbetrag der Anleger (ohne Ausgabeaufschlag), angestrebt.

Im Rahmen der Desinvestition der Vermögensgegenstände wird durch aktives Bewirtschaften der Vermögensgegenstände bis zum Laufzeitende der Investment-KG neben der Kapitalrückzahlung bzw. Erträgen aus den laufenden Auszahlungen darüber hinaus eine zusätzliche Kapitalvermehrung (z. B. durch Steigerung des Immobilienwerts) für die Anleger angestrebt.

Die Investment-KG investiert zu diesem Zweck, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, direkt in ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengesetztes Portfolio von an Standorten innerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien mit folgenden Nutzungsarten, wobei dazu ausschließlich in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien investiert wird: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien sowie ggf. aus den vorstehenden Nutzungsarten bestehende gemischt genutzte Immobilien.

Geschäfts- und Bürogebäude sowie Hotelimmobilien dürfen nur in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erworben werden. Dabei darf ausschließlich in bestehende oder bereits projektierte bzw. im Bau befindliche Liegenschaften investiert werden. Bei der Auswahl der Immobilien (-gesellschaften) stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Im Hinblick auf die nachhaltige Ertragskraft darf nur in Immobilien investiert werden, die mindestens eine durchschnittliche gewichtete Restdauer der Gewerbemietverträge von drei bis fünf Jahren haben. Der Anteil der Nutzungsarten Logistik und Wohnen darf zum Abschluss der Investitionsphase jeweils nicht größer als 20 % sein. Als Investitionen in Immobilien sind dabei bis zu 100 % des Werts der Investment-KG möglich. Die Liquidität der Investment-KG darf in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden. Die konkrete Auswahl der Vermögensgegenstände obliegt ausschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. Gruppe ist seit mehr als 25 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures.

Daneben bietet die Real I.S. AG seit mehreren Jahren ihre Expertise als Auslagerungsdienstleister der Real I.S. Investment GmbH an. Die Dienstleistung bezieht sich auch auf die Verwaltung von offenen Spezialinvestmentvermögen, die ebenfalls durch das KAGB reguliert sind.

Der Real I.S. AG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset-Management für alle initiierten Fondsprodukte der Real I.S. Gruppe.

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,3 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj: 2,2 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte 2018 bei rund 96,8 % (Vj: 97,5%) gehalten werden.

Die Real I.S. AG setzt im Asset-Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset-Managements sowie über eine eigene Hausverwaltung mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset-Manager an den Standorten Spanien und Niederlande bzw. der Tochtergesellschaften in Frankreich und Australien sowie durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Property-Managern statt, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen.

Die Investment-KG hat die Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB für die Verwaltung der eigenen Gesellschaft bestellt. Die Verwaltung der Gesellschaft umfasst die Anlage und Verwaltung des Investmentanlagevermögens der Gesellschaft im Sinne von § 2 Ziffer 2 b (1) sowie die Ausführung einer allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Gesellschaft im Sinne von § 2 Ziffer 1 der Satzung der Real I.S. AG auf der Grundlage und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG in der jeweils geltenden Fassung und auf Basis der hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Investment-KG nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausschließlich im Anlegerinteresse zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie bei der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Investment-KG handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Bevollmächtigte der Investment-KG in deren Namen und für deren Rechnung.

Die Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitglieds fest. Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2018 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Brigitte Walter (Vorstandsmitglied). Mit dem Erwerb der Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Vertriebsgenehmigung für das erste regulierte Privatkundenprodukt (geschlossener AIF) im Juli 2014 hat die Real I.S. AG ihre Tätigkeit im regulierten Markt unter dem KAGB aufgenommen. Real I.S. obliegt als Geschäftsbesorger das Asset-Management für alle initiierten Fondsprodukte.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Konjunktur¹ in Deutschland konnte 2018 ein reales Wachstum von 1,5 % verzeichnen, eine Verlangsamung um 0,7 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Die Inflationsrate lag bei 1,9 % und damit knapp über den im Jahr 2017 gemessenen 1,8 %.

¹ Daten über die Wirtschaftsentwicklung sind von Consensus Economics.

Büromarkt Deutschland²:

Der Flächenumsatz in den sieben deutschen A-Städten (München, Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg) sank im Jahresvergleich um 7,6 % auf 3,6 Mio. m². Die Leerstandsrate ging von 4,1 auf 3,4 % zurück, ein neuer historischer Tiefstand. Die gewichtete Spitzenmiete stieg von 29,30 auf 30,90 EUR/m² und Monat an. Die gewichtete Spitzenrendite sank von 3,2 % zum Jahresende 2017 auf 3,0 % zum Jahresende 2018.

² Daten zum Büromarkt und Einzelhandelsmarkt sind vom Datenanbieter bulwiengesa (RIWIS).

Büromarkt München:

Der Münchener Büromarkt verzeichnete 2018 einen Anstieg des Flächenumsatzes um 2 % auf 765.000 m². Die Leerstandsrate ging von 2,0 auf 1,6 % zurück. Die Spitzenmieten stiegen von 36 auf 37 EUR/m² und Monat an, die Spitzenrendite ging von 3,0 auf 2,9 % zurück.

Einzelhandelsmarkt Deutschland:

Die Spitzenmieten sind in den 1A-Lagen der sieben deutschen A-Städte moderat angestiegen: Die gewichtete Spitzenmiete stieg um circa 0,2 % auf 298 EUR. Die gewichteten Spitzenrenditen sanken von 3,1 auf 2,9 %.

Einzelhandelsmarkt Bonn:

Die innerstädtischen Einzelhandelsflächen in Bonn verzeichneten 2018 moderat steigende Mieten. Die Spitzenmiete stieg von 133 EUR/m² und Monat auf 135 EUR. Bonn profitiert weiterhin als Tourismusstandort von einer relativ zur Marktgröße hohen Frequenz in den innerstädtischen Einzelhandelslagen. Der Trend zu sinkenden Renditen hat sich 2018 im Investmentmarkt Bonn fortgesetzt. Die Spitzenanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsflächen waren im Vergleich zum Vorjahr um 20 Basispunkte auf 3,9 % gesunken.

Einzelhandelsmarkt München - Peripherie (Parsdorf):

Für den Handelsimmobilienmarkt außerhalb Münchens (Peripherie von München) gibt es nur sehr eingeschränkt Daten. Die Kaufpreise sind aber auch dort tendenziell weiter gestiegen: Daten von bulwiengesa zur Entwicklung der Spitzenrenditen für Fachmarktzentren in dezentralen Lagen von München weisen für 2018 einen Rückgang der Spitzenrendite von 4,5 auf 4,1 % vor.

Ausblick Immobilienmarkt Deutschland:

Die Weltwirtschaft wird 2019 nach Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) weiterhin Wachstum verzeichnen. Das reale BIP-Wachstum dürfte jedoch um 30 Basispunkte auf 2,9 % fallen. Für die Wirtschaft im Euroraum wird ein Wachstum von 1,5 % erwartet, für Deutschland ein Wachstum von 1,4 %. Die Inflationsrate für Deutschland wird für 2019 den Prognosen zufolge bei 1,8 % liegen.

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt damit günstig für die Vermietungsmärkte für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dies dürfte sich auch positiv auf die Investmentmärkte auswirken. Letzterer wird zudem weiterhin von der hohen Risikoprämie von Immobilieninvestments relativ zum risikolosen Zins von Bundesanleihen gestützt. Angesichts des aktuell niedrigen Kapitalmarktzinsniveaus bieten Gewerbeimmobilien einen attraktiven Renditeaufschlag und werden folglich von Investoren nachgefragt.

Dennoch muss berücksichtigt werden, dass der Boom im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mittlerweile seit zehn Jahren anhält. Die Preise für Büro-, Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien haben in Deutschland historische Höchstpreise erreicht. Inwiefern die politischen Risiken infolge des Brexits und der Handelspolitik von US-Präsident Donald Trump die Stimmung der Marktteilnehmer im Investmentmarkt negativ beeinflussen könnten, ist aus heutiger Sicht nur schwer abzuschätzen.

2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum

Der Real I.S. AG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement für alle initiierten Fondsprodukte der Real I.S. Gruppe.

Im Dezember 2014 hat die Investment-KG die Liegenschaft „RegerHol“ in München erworben. Das Objekt integriert circa 11.500 m² Büro- und rund 2.800 m² Einzelhandelsfläche. Vom ersten bis zum sechsten Obergeschoss erstrecken sich die Büroräume mit bewachsenem Office-Garden im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich als Einzelhandelsmieter ein ROSSMANN-Drogeriemarkt. Die Tengelmann-Ladenfläche wurde nahtlos und ohne wirtschaftliche Nachteile durch EDEKA übernommen, die in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

Im Januar 2015 hat die Investment-KG das Einzelhandelszentrum „Fronhofer-Galeria“ mit Büroflächen sowie einem Parkhaus in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg, ca. sechs Kilometer vom Bonner Zentrum entfernt erworben. Mit den zwei in den Jahren 2014 und 2015 erworbenen Bestandsobjekten hat die Investment-KG den Grundsatz der qualitativen Risikomischung gemäß § 262 KAGB erreicht. Die Risikomischung begründet Immobilien an zwei Standorten (Geschäftshaus in München und Einkaufszentrum mit Büroflächen in Bonn). Es handelt sich hierbei um Multi-Tenant-Objekte (mehr als 50 Mieter) mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Fitness, Parken).

Im Dezember 2016 wurde der Kaufvertrag für das dritte Objekt der Investment-KG „FMZ Parsdorf“ notariell beurkundet. Der Eigentumsübergang des dritten Objekts hat am 01.03.2017 stattgefunden. Das Fachmarktzentrum Parsdorf leistet mit einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 16 Jahren (Stand 31.12.2018) einen positiven Beitrag zur Rendite-/Risikostruktur des Fonds. Die drei Bestandsobjekte bilden ein Fondsportfolio und diversifizieren die Mieterstruktur, die Objektstandorte und die unterschiedlichen Nutzungsarten.

Da das Eigenkapital für die drei Bestandsobjekte vollständig platziert und die Investitionsphase abgeschlossen wurde, ist der Ankauf weiterer Immobilien aus heutiger Sicht nicht geplant.

2.3 Geschäftsverlauf

Das Eigenkapitalvolumen ist mit den Investitionen in die drei Bestandsimmobilien per 31.07.2017 vollständig investiert und die Platzierungsphase beendet.

Die Summe des von allen Gesellschaftern eingezahlten Kapitals per 31.12.2018 beträgt 69.000.000 EUR. Die Kapitaleinlage der Real I.S. AG beträgt 195.000 EUR.

Immobilien Daten „RegerHof“ in München

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014
Baujahr	2012
Kaufpreis	53,17 Mio. EUR ¹
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 3,0 Mio. EUR
Grundstücksgröße ²	6.444 m ²
Mietfläche gesamt	
Büro/Lager	11.416 m ² BGF ³
Einzelhandel	2.832 m ² MF-G ⁴
Stellplätze gesamt	224
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ⁵	1,1 %
Verkehrswert lt. Gutachten	64,2 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	01.12.2018
Jahresnettomiete (Soll) ⁶	rd. 2,89 Mio. EUR
Fremdkapital	26,0 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	31.12.2024
Zinssatz p. a.	1,69 %
Zinsbindung	31.12.2024
Tilgung	0 %

¹ Entspricht einem Einkaufsfaktor von 18,9.

² Enthält noch öffentlich zu widmende Flächen von rd. 1.196 m², die bspw. auch für die Ermittlung von GFZ-Kennziffern oder die Objekterschließung genutzt werden können.

³ BGF = Bruttogrundfläche. 1 4 MF-G = Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif.

⁴ Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete).

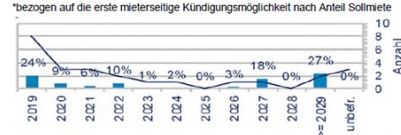
⁵ Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

Der „RegerHof“ ist ein Büro- und Geschäftshaus im Münchener Stadtteil Au - angrenzend an Haidhausen. Das Gebäude ist umgeben von Wohnbebauung, kleinen Lokalen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Über den Münchener Ostbahnhof ist das Objekt an den ÖPNV der Stadt München angebunden.

Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*



Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraums an 20 Mieter vermietet. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt wie im Vorjahr circa 99 % der maximalen Sollmiete. Eine Besonderheit bildet der Straßenreinigungstützpunkt (313 m²), der unentgeltlich der Stadt München auf unbegrenzte Zeit zur Verfügung gestellt wird. Die Nebenkosten, die auf diese Fläche entfallen, werden durch die Stadt München getragen. Weiterhin sind 210 der 224 Tiefgaragenstellplätze an einen Generalmieter vermietet, der diese Stellplätze untervermietet. Alle Büro- und Geschäftsflächen sind im Objekt vermietet. Die 2019 auslaufenden Verträge (24 %) sind im 1. Quartal 2019 bereits vermietet bzw. verhandelt.

Angrenzend an den „Reger Hof“ befindet sich ein Brauereigelände, das zu einem neuen Stadtquartier entwickelt wird. Dort entstehen neben einem Kindergarten insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen. Diese Entwicklung wird den Teilmarkt aufwerten. Die Bauarbeiten haben begonnen, die Fertigstellung wird für 2019/2020 erwartet.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietflächen am Standort konnten die Mieten im Zuge von Neuvermietungen angehoben werden. Dieser Trend setzt sich 2019 fort. Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert von 59,7 Mio. auf 64,2 Mio. EUR gestiegen.

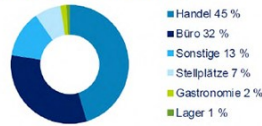
Immobilienkennwerte „Fronhofer Galeria“ Bonn

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 (Abschluss Kaufvertrag)
Baujahr	1968 (Kernsanierung 2003-2004)
Kaufpreis	36,55 Mio. EUR ¹
abzgl. Kaufpreisreduzierung	0,06 Mio. EUR
abzgl. verfallene Einbehalte	0,15 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 2,6 Mio. EUR
Grundstücksgröße	7.347 m ²
Mietfläche gesamt ²	16.259 m ² MF-G ³
Stellplätze gesamt	272
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ⁴	3,48 %
Verkehrswert lt. Gutachten	38,53 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	01.12.2018
Jahresnettomiete (Soll) ⁵	rd. 2,52 Mio. EUR
Fremdkapital	17,9 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	30.12.2024
Zinssatz p. a.	1,57 %
Zinsbindung	30.12.2024

Tilgung 0 %

- ¹ Entspricht einem Einkaufsfaktor von 14, 9.
- ² Veränderungen durch Umbauten und Neuvermietungen im Jahresverlauf möglich.
- ³ MF-G = Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif.
- ⁴ Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete).
- ⁵ Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*



Im Januar 2015 hat die Investment-KG das Einzelhandelszentrum „Fronhofer Galeria“ mit Büroflächen sowie einem Parkhaus in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg, circa sechs Kilometer vom Bonner Zentrum entfernt, erworben. Das Gebäudeensemble umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 16.280 Quadratmetern und besteht aus einem achtstöckigen Büroobjekt, einem Parkhaus mit 272 Stellplätzen sowie einem zweigeschossigen Flachbau mit einem Fitnesszentrum und einem Einkaufszentrum. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

Das Objekt wurde 2003/2004 umfassend modernisiert und umgebaut. Die Shopping-Galerie ist mit ihren zwei Verkaufsebenen hervorragend an den Lauf der Fußgängerzone angebunden. Ein Großteil der Innenstadtbesucher nutzt bevorzugt das Parkhaus in der „Fronhofer Galeria“, wovon auch die Einzelhändler stark profitieren.

Insgesamt wird das Gebäude zum Ende des Berichtszeitraums von 40 Mietern belegt. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 96,22 % der maximalen Sollmiete. Besonders hervorzuheben ist der ausgewogene Mix aus Einzelhandel, Büro und Fitness und die damit verbundene Risikostreuung.

Im Berichtszeitraum wurde der Mietvertrag mit dem Ankermieter SICAT verlängert. Im Einzelhandelsbereich wurden die Mietverträge mit Deichmann, dm-Drogeriemarkt und Tchibo langfristig verlängert. Im Obergeschoss hat das Deichmann-Tochterunternehmen MyShoes eine Filiale eröffnet.

Die Fassadenwerbeanlage des Centers wird 2019 umgesetzt, um die Sichtbarkeit aus der angrenzenden Einzelhandelsstraße zu verbessern sowie eine optimalere Frequentierung zwischen der Einkaufsstraße und dem Center zu erreichen. Die entsprechende Baugenehmigung konnte 2017 erwirkt werden.

Im Juni 2016 hat das Objekt „Fronhofer Galeria“ einen Hochwasserschaden erlitten. Der Wasserschaden im Objekt führte zu einem vorübergehenden Betriebsausfall ab dem 04.06.2016. Nach der Sanierung standen sukzessive bis Mitte Juli die Büroflächen wieder vollständig zur Verfügung. Circa 82 % der Einzelhandelsflächen konnten am 01.12.2016 wiedereröffnen. Die restlichen Mieter haben seit der Modernisierung im ersten Quartal 2017 wieder geöffnet. Die Tiefgarage ist ebenfalls im ersten Quartal 2017 wieder in Betrieb gegangen. Für den Schadensfall bestand und besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz. Der Hochwasserschaden wirkt sich auf den Nettoinventarwert unwesentlich aus, und die Gesamtperformance über die Laufzeit des Fonds ist aus heutiger Sicht weiterhin planmäßig.

Um eine Wiederholung eines derartigen Schadensereignisses zu verhindern, wurde in enger Abstimmung mit der Gebäudeversicherung und der Stadt Bonn ein Schutzkonzept, welches eine Teileinfriedung der gefährdeten Bereiche und eine anlagentechnische Abschottung beinhaltet, im Jahr 2018 baulich begonnen, welches 2019 fertiggestellt wird.

Immobilien Daten „FMZ Parsdorf“

Objekttyp/Nutzung	Einzelhandel
Kaufdatum	März 2017
Baujahr	2016
Kaufpreis	23,2 Mio. EUR ¹
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 1,73 Mio. EUR

Grundstücksgröße	17.562 m ²
Mietfläche gesamt	ca. 6.238 m ²
Stellplätze gesamt	187
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll)	0 %
Verkehrswert lt. Gutachten	23,8 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.08.2018
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 1,13 Mio. EUR
Fremdkapital	11,6 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	31.12.2026
Zinssatz p. a.	1,65 %
Zinsbindung	31.12.2026
Tilgung	0 %

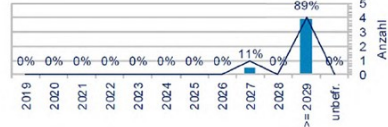
¹⁾ Entspricht einem Einkaufsfaktor von 20,45

Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*

*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.03.2017 hat die Investment-KG das Fachmarktzentrum am Lerchenfeld 3-9 in Vaterstetten, Ortsteil Parsdorf, erworben. Die Immobilie befindet sich in Gewerbegebietslage unmittelbar an der Autobahn A 94, weniger als 5 km von der Stadtgrenze Münchens entfernt. Durch die Lage im Großraum München zeichnet sich das Einzugsgebiet der Einzelhandelsimmobilie durch eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit und positive Bevölkerungsentwicklung aus.

Der moderne Gebäuderiegel wurde im Jahr 2016 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von 6.240 m². Die Immobilie ist im Wesentlichen eingeschossig sowie partiell zweigeschossig ausgeführt, wobei sich im Obergeschoss ausschließlich Technik- und Sozialräume der Mieter befinden. Vor dem Gebäude befindet sich ein Parkplatz mit insgesamt 187 Pkw- sowie 72 Fahrradstellplätzen.

Das funktionale Fachmarktzentrum verfügt über drei Mieteinheiten mit jeweils eigenem Zugang vom vorgelagerten Parkplatz. Mieter sind der Lebensmittelvollsortimenter HIT (rd. 3.690 m²), der Lebensmitteldiscounter ALDI (rd. 1.710 m²) sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt (rd. 840 m²).

Alle Mieter verfügen über eine ausgezeichnete oder sehr gute Bonität und sind langfristig mietvertraglich an den Standort gebunden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit zum Stichtag 31.12.2018 beträgt circa 16,0 Jahre. Die Immobilie ist vollständig vermietet.

Das Property-Management der Immobilie wurde mit BNL an die IC Property Management, München, übertragen. Die IC stellt den reibungslosen Betrieb der Immobilie sicher.

Durch den namhaften Mietermix und das breite Angebot an Waren des täglichen Bedarfs hat sich das Fachmarktzentrum zügig am Standort etabliert und wurde gut von der Bevölkerung angenommen. Das Investment nimmt einen planmäßigen Verlauf.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens

Das Fondsvermögen per 31. Dezember 2018 beträgt 81.179.775,57 EUR. Daraus ergibt sich für jeden Anteil in Höhe von 1.000 EUR ein Wert von 1.176,52 EUR. Dies entspricht einem Prozentsatz von 117,65 %, welcher auf andere Beteiligungsbeträge gleichermaßen angewendet werden kann.

Die Steigerung des Nettoinventarwerts pro Anteil resultiert im Wesentlichen aus der positiven Wertentwicklung der Bestandsimmobilien. Das Objekt „RegerHof“ in München hat laut Gutachten 2018 im Vergleich zur Vorjahresbewertung eine Wertsteigerung von 7,54 % notiert. Der Wert der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,08 % gestiegen. Die aktuelle Bewertung der Immobilie „FMZ Parsdorf“ hat im Vergleich zum Vorjahr eine Wertsteigerung von 1,71 % ausgewiesen.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahrs 2018 beträgt 79.492.899,00 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2018 gebildet.

	31.12.2018	31.12.2017
Nettoinventarwert (EUR)	81.179.775,57	77.806.022,42
Anteilswert (NAV) (EUR)*	1.176,52	1.127,62
Anteilswert (NAV) (%)	117,65	112,76

* Ein Anteil entspricht einem Kapitalanteil in Höhe von 1.000 EUR.

Der ermittelte Anteilwert ist eine Durchschnittsberechnung über alle Gesellschafter des Investmentvermögens. Der ermittelte Anteilwert lässt keinen direkten Rückschluss auf den Stand der individuellen Kapitalkonten eines einzelnen Kommanditisten zu.

Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme (EUR)	140.042.132,01	138.052.154,82
Vermietungsquote RegerHof (%)	98,9	99
Vermietungsquote Fronhofer Galeria (%)	96,5	96,2
Vermietungsquote FMZ Parsdorf (%)	100	100
Geplante Ausschüttung für 2018 (%)	4,0	4,0
Anteilswert (%)	117,65	112,76

2.4.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Investment-KG ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.823.961,10 EUR, nach 2.065.642,79 EUR im Vorjahr, realisiert.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie „Reger-Hof“ in Höhe von 2.861 TEUR (Vj.: 2.823 TEUR), der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 2.153 TEUR (Vj.: 2.348 TEUR) und der Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.134 TEUR (Vj.: 945 TEUR), welche auf Planungsniveau lagen.

Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (961 TEUR, Vj.: 961 TEUR), Bewirtschaftungskosten der Immobilien (3.432 TEUR, Vj.: 3.815 TEUR), Verwaltungsvergütung (1.140 TEUR, Vj.: 1.844 TEUR), Verwahrstellenvergütung (32 TEUR, Vj.: 33 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (15 TEUR, Vj.: 17 TEUR) und sonstigen Aufwendungen (523 TEUR, Vj.: 485 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (1.130 TEUR, Vj.: 1.240 TEUR) sowie die Komplementärs-Vergütung in Höhe von 10 TEUR. Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Bestandsveränderungen (261 TEUR, Vj.: 0 TEUR), Maklerprovisionen (61 TEUR, Vj.: 67 TEUR), Kosten für die Jahresabschlussstellung durch INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (64 TEUR, Vj.: 64 TEUR), und Rechts- und Beratungskosten (36 TEUR, Vj.: 59 TEUR).

Die Abschreibungen belaufen sich auf 730 TEUR (Vj.: 702 TEUR) und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Bestandsimmobilien. Die Erträge aus Neubewertung der Bestandsimmobilien betragen 4.930 TEUR (Vj.: 2.200 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2018 beläuft sich auf 6.024 TEUR (Vj.: 3.564 TEUR).

2.4.3 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 81.180 TEUR (Vj.: 77.806 TEUR) und setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 68.257 TEUR (Vj.: 69.000 TEUR), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 11.099 TEUR (Vj.: 6.899 TEUR), sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von 1.824 TEUR (Vj.: 2.066 TEUR). Die Eigenkapitalquote der Investment-KG beträgt 57,97 % (Vj.: 56,36 %). Die Entnahme für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 4,0



%, bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio, bzw. 2.760 TEUR. Die Auszahlung erfolgt am 30.06.2019 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter. Die Entnahme im Vorjahr betrug ebenfalls 4,0 % auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio. Aufgrund der zeitanteiligen Auszahlung lautete der ausgezahlte Betrag auf 2.650 TEUR.

Die Immobilie „RegerHo“ wurde gemäß dem aktuellen Verkehrswertgutachten mit 64.200 TEUR per 31. Dezember 2018 (Vj.: 59.700 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ mit 38.530 TEUR (Vj.: 38.500 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ mit 23.800 TEUR (Vj.: 23.400 TEUR) bilanziert. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich per 31.12.2018 nach der planmäßigen Abschreibung auf 4.727 TEUR (Vj.: 5.466 TEUR) und beinhalten die Erwerbsnebenkosten für die Immobilie „RegerHo“ in München in Höhe von 1.783 TEUR (Vj.: 2.084 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bad Godesberg in Höhe von 1.540 TEUR (Vj.: 1.797 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.404 TEUR (Vj.: 1.586 TEUR).

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2018 über ein Bankguthaben in Höhe von 4.841 TEUR (Vj.: 6.464 TEUR). Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 186 TEUR (Vj.: 195 TEUR).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 3.673 TEUR (Vj.: 4.229 TEUR). Wesentliche Positionen hierbei sind die Versicherungserstattung (1.800 TEUR, Vj.: 1.693 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1.834 TEUR, Vj.: 2.095 TEUR). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 85 TEUR (Vj.: 99 TEUR) beinhalten die anteiligen Bankkostenzuschüsse an die Mieter.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen.

Zur langfristigen Finanzierung wurden folgende Darlehen aufgenommen:

Bayerische Landesbank - Darlehen-Nummer:

26/4408696-11

Höhe: 26.000.000,00 Euro

Auszahlung: 100 %

Zinsen, nominal: 1,69347 % p. a., fest bis 31.12.2024

Tilgung: am Ende der Laufzeit, Fälligkeit: 31.12.2024

DZ HYP - Darlehen-Nummer:

KR-IZMUC-3301788000

Höhe: 17.900.000,00 Euro

Auszahlung: 100 %

Zinsen, nominal: 1,57 % p. a., fest bis 30.12.2024

Tilgung: am Ende der Laufzeit, Fälligkeit: 30.12.2024

Bayerische Landesbank - Darlehen-Nummer:

16/4645784

Höhe: 11.576.000,00 Euro

Auszahlung: 100 %

Zinsen, nominal: 1,65 % p. a., fest bis 31.12.2026

Tilgung: am Ende der Laufzeit, Fälligkeit: 31.12.2026

Die gebildeten Rückstellungen betragen zum 31.12.2018 415 TEUR (Vj.: 534 TEUR). Diese beinhalten im wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, Jahresabschlusserstellung sowie die KVG-Vergütung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 297 TEUR (Vj.: 1.606 TEUR). Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern betragen 261 TEUR (Vj.: 391 TEUR) und beinhalten Kaufpreisinhalte für das Objekt „Fronhofer Galeria“. Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 2.290 TEUR (Vj.: 2.174 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.665 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (252 TEUR), erhaltenen Kauttionen (194 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorische Debitoren (101 TEUR) und offenen Erbfällen (5 TEUR) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2018 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

3. Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung des Kommanditvermögens der Investment-KG. Dies umfasst, sofern erforderlich, auch die Übernahme der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements gemäß Anhang I Nr. 1 der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“).

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

Real I.S. verfügt über ein Risikomanagementsystem, das alle wesentlichen Risiken, welche die Gesellschaft bzw. die Real I.S. Gruppe betreffen, identifiziert, quantifiziert, steuert und überwacht. Im Hinblick auf die überwachten Risiken werden regelmäßig Maßnahmen erörtert, die geeignet sind, eingegangene Risiken abzumindern oder gar zu vermeiden.

Die Gesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch auf Ebene des AIF über ein entsprechendes Liquiditätsmanagementsystem. Das Liquiditätsmanagementsystem entspricht dabei insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, ergänzenden Anforderungen der europäischen Level-II-Verordnung und etwaiger hierunter erlassener Verordnungen sowie Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Gesellschaft verfügt über Verfahren, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des AIF mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des AIF deckt.

Darüber hinaus übernimmt die Real I.S. eine Überwachungsfunktion im Risikomanagementprozess. Der AIFM führt unter Berücksichtigung normaler als auch außergewöhnlicher Liquiditätsbedingungen für alle AIF regelmäßig Stresstests durch.

Diese Stresstests

- werden auf Basis quantitativer und qualitativer Informationen durchgeführt;
- simulieren mangelnde Liquidität im AIF sowie typische Rücknahmeforderungen;
- decken mikro- und makroökonomische Marktrisiken und deren Auswirkungen ab;
- tragen Bewertungssensitivitäten Rechnung;
- werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und unter Berücksichtigung der Rücknahmebedingungen des AIF mindestens jährlich durchgeführt.

Der Stresstest und das Stresstest-Reporting werden seitens der Abteilung Risikomanagement Immobilien durchgeführt und im Risikoquartalsbericht der Real I.S. AG dokumentiert und bewertet.

Die Ergebnisse der Tätigkeit werden dem Vorstand der Real I.S. AG und den betroffenen Bereichen schriftlich in aussagekräftigen Berichten übermittelt.

Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München

Durch Leverage verbundene Risiken:

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht. Dies kann durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erfolgen (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB). Für den AIF werden keine Wertpapierdarlehen, Pensionsgeschäfte durchgeführt. Somit ergeben sich aus solchen Geschäften keinerlei Risiken für den AIF.

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31. Dezember 2018:

Brutto-Methode:	Leverage	1,66
Commitment-Methode:	Leverage	1,72

Der Leverage beider Berechnungsmethoden liegt unter dem festgelegten Höchstmaß von 2.

3.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG

Nachdem im Geschäftsjahr 2017 das Eigenkapital vollständig eingeworben und die Investitionsphase abgeschlossen wurde, sind die Risiken der Ankaufziele und der Risikomischung nicht mehr präsent.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 planmäßig.

3.3 Anleger-Risiko



Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Investment-KG und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Investment-KG und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Investment-KG kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Real I.S. noch die Investment-KG können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung der jeweiligen Immobilien- und Kapitalmärkte. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und/oder negative Auswirkungen auf den Ertrag der Investment-KG und der Anleger haben. Die Erträge der Investment-KG können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder ausfallen.

Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung der Immobilien anfallen. Die Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, sodass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt.

Auch Altlasten oder Baumängel können den Wert der Immobilien negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung

Die Investitionen der Investment-KG bzw. ggf. der Immobiliengesellschaften, an denen sich die Investment-KG beteiligt, werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Investment-KG zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital der Investment-KG schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Investment-KG kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Investment-KG geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Investment-KG kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Investment-KG keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, sowie der Treuhandkommanditist haften direkt gegenüber Gläubigern der Investment-KG maximal in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 100 EUR. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhandkommanditisten den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Sofern die Haftsumme geleistet ist und nicht an die Anleger ausgezahlt wird, ist darüber hinaus eine persönliche Haftung des Anlegers ausgeschlossen.

Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Eine Rücknahme oder eine ordentliche Kündigung der Anteile während der Laufzeit des AIF (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Für den Verkauf von Anteilen am AIF besteht kein geregelter Zweitmarkt.

Marktentwicklung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des gesamten angestrebten Immobilienportfolios der Investment-KG auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien, Logistikimmobilien usw.) an den Standorten der Immobilien der Investment-KG nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte der Investment-KG insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Investment-KG negativ beeinflussen. Ob die angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an den Standorten der konkret erworbenen Immobilien der Investment-KG die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang derzeit noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Investment-KG erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabebauschlag bedeuten.

Adressausfallrisiko

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Investment-KG und ggf. die Immobilien-Gesellschaften, an denen sie sich beteiligt, werden weiterhin mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

Operationelle Risiken

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Investment-KG Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung



der Investment-KG negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

4. Sonstige Angaben

4.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem

Das von der Real I.S. AG etablierte Vergütungssystem setzt auf einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem auf und fördert dieses, indem Anreize zur Eingehung von Risiken ausgeschlossen werden, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der von ihr verwalteten AIF vereinbar sind.

Zielsetzung der Vergütungspolitik der Real I.S. AG war und ist die Ausrichtung am Geschäftsmodell, am nachhaltigen Erfolg und an der Risikostruktur der Gesellschaft. Integraler Bestandteil der Vergütungssystematik sind eine faire Entlohnung, die Stärkung der Leistungsorientierung, die Mitarbeitermotivation und -bindung sowie eine angemessene Beteiligung der Mitarbeiter am Unternehmenserfolg.

4.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems

Die Vergütung der Mitarbeiter setzt sich aus einer fixen Vergütung, einer variablen Komponente sowie einer arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersvorsorgeleistung zusammen. In besonderen Einzelfällen können Mitarbeiter weitere Nebenleistungen (z. B. Benefits) erhalten.

Insgesamt orientiert sich die Vergütungspolitik der Real I.S. AG dabei an folgenden Grundsätzen:

- Das Vergütungssystem ist als Unternehmenssteuerungsinstrument auf die Erreichung der in den Strategien der Gesellschaft niedergelegten Ziele ausgerichtet.
- Das Vergütungssystem ist darauf angelegt, Anreize für die Mitarbeiter zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risiken zu vermeiden.
- Die Ausgestaltung der vertraglichen Vergütung begründet ein angemessenes Verhältnis zwischen fester und variabler Vergütung, wobei die Festvergütung so bemessen ist, dass auf die Zahlung einer variablen Vergütung verzichtet werden kann.
- Die Gewährung einer garantierten variablen Vergütung ist ausgeschlossen.
- Eine Auszahlung der variablen Vergütung findet dann nicht statt, wenn dies für die Finanzlage der Gesellschaften untragbar ist.

Unter Berücksichtigung des mit der AIFM-Richtlinie eingeführten Proportionalitätsgrundsatzes konnte im Hinblick auf das für die Gesellschaft festgestellte Risikoprofil und die sonstigen Merkmale eine verhältnismäßige Umsetzung der Vergütungsgrundsätze stattfinden.

4.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. beschäftigte im Jahr 2018 im Durchschnitt 195 Mitarbeiter/innen inklusive vier Vorstände. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr 2018 22.565 TEUR.

Davon entfielen 85 Prozent auf fixe Vergütungsbestandteile. Der Anteil der variablen Vergütungskomponenten an den gesamten Personalaufwendungen liegt somit bei 15 Prozent.

3.867 TEUR der gesamten Personalaufwendungen einschließlich Sozialabgaben entfielen auf Risk Taker (Führungskräfte gem. VI Ziffer 19 der ESMA, European Securities and Markets Authority).

Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

München, den 29. April 2019

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

CB Beteiligungs GmbH

Tanja Hanrieder



6. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen Wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than“



Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- Beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Paskert, Wirtschaftsprüfer
gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

7. Bilanzzeit

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, 29. April 2019

CB Beteiligungs GmbH
Christian Berger
Tanja Hanrieder

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	550
	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	München
Datum der Unterzeichnung:	14.06.2019
Unterzeichner:	CB Beteiligungs GmbH
	Gez. Christian Berger

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: