

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

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Sachanlagen		143.100.000,00	136.700
2. Anschaffungsnebenkosten		1.807.213,00	2.537
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		5.617.083,51	6.597
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		374.147,37	490
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.425.905,34	1.394
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		222.639,30	235
Summe Aktiva		152.546.988,52	147.953

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		440.631,65	242
2. Kredite von Kreditinstituten		55.476.000,00	55.476
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		314.188,11	378
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	23.505,00		19
b) Andere	1.416.865,62		1.471
		1.440.370,62	1.490
5. Passive Rechnungsabgrenzung		315,18	101
6. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			



a) Kapitalanteile/gezeichnetes Kapital	66.260.734,96		67.321
b) Nicht realisierte Gewinne	25.009.719,76		19.340
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.250.505,21		1.380
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.354.523,03		2.225
		94.875.482,96	90.266
Summe Passiva		152.546.988,52	147.953

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	7.665.708,13		7.396
b) Sonstige betriebliche Erträge	264.688,69		104
Summe der Erträge		7.930.396,82	7.500
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-916.239,40		-916
b) Bewirtschaftungskosten	-4.005.078,88		-2.527
c) Verwaltungsvergütung	-1.356.423,20		-1.309
d) Verwahrstellenvergütung	-35.946,87		-34
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.691,28		-16
f) Sonstige Aufwendungen	-246.494,16		-473
Summe der Aufwendungen		-6.575.873,79	-5.275
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.354.523,03	2.225
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs		1.354.523,03	2.225
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	6.400.000,00		3.300
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.941,00		-730
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs		5.670.059,00	2.570
6. Ergebnis des Geschäftsjahrs		7.024.582,03	4.795



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 2022 bis 31. Dezember 2022 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. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 10 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	78.500.000,00	82,75
Fronhofer Galeria, Bonn - Bad Godesberg	39.100.000,00	41,21
Fachmarktzentrum Parsdorf	25.500.000,00	26,88
Anschaffungsnebenkosten	1.807.213,00	1,90
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.617.083,51	5,92
Forderungen	374.147,37	0,39



	in EUR	in %
Sonstige Vermögensgegenstände	1.425.905,34	1,50
Aktive Rechnungsabgrenzung	222.639,30	0,23
Passiva		
Rückstellungen	440.631,65	-0,46
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	55.476.000,00	- 58,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.188,11	-0,33
Sonstige Verbindlichkeiten	1.440.370,62	- 1,52
Passive Rechnungsabgrenzung	315,18	0,00
Fondsvermögen	94.875.482,96	100,00

2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	in TEUR			
	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022
RegerHof	53.170	0	0	53.170
Fronhofer Galeria	36.228	0	0	36.228
Fachmarktzentrum Parsdorf	23.200	0	0	23.200
	112.598	0	0	112.598
	Ergebnisse aus der Bewertung			
	in TEUR			
	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022
RegerHof	22.330	3.000	0	25.330
Fronhofer Galeria	1.372	1.500	0	2.872
Fachmarktzentrum Parsdorf	400	1.900	0	2.300
	24.102	6.400	0	30.502

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 2022 betrug die Leerstandsquote / Nutzungsausfallentgeltquote 5,16 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f) Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 33,12 %.



g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.04.2023	19,36 m ²	30.09.2025	817,95 m ²
31.08.2023	227,61 m ²	30.09.2026	463,50 m ²
15.01.2024	227,14 m ²	31.08.2028	200,10 m ²
31.03.2024	370,26 m ²	31.03.2031	425,54 m ²
30.06.2024	453,63 m ²	30.09.2032	2.036,92 m ²
30.09.2024	3.156,29 m ²	31.10.2034	3.006,65 m ²
31.12.2024	782,03 m ²	unbefristet	476,67 m ²
30.01.2025	877,28 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 78.500.000,00 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) Etwaige 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 Einkaufscenter 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 16.321,04 m².

e) Zum 31. Dezember 2022 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 25,59 % bezogen auf die Jahresnettomiete.

f) Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 45,78 %.

g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2022	100,00 m ²	31.12.2025	1.361,44 m ²
31.01.2023	81,15 m ²	31.08.2026	487,01 m ²
31.03.2023	539,44 m ²	30.09.2026	333,49 m ²
31.05.2023	273,65 m ²	05.10.2027	789,54 m ²
30.09.2023	211,22 m ²	31.01.2028	155,00 m ²
31.03.2024	119,84 m ²	26.03.2028	362,10 m ²
31.03.2024	1.305,39 m ²	31.12.2030	1.184,16 m ²



30.04.2025	1.858,55 m ²	30.06.2036	2.979,22 m ²
		unbefristet	13,44 m ²

h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 39.100.000,00 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) Die Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf dem gestiegenen Reinertrag der Immobilie und den Ausbau- und Herrichtungskosten.

k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen. Zum Abbau von Leerstand und zur Nachvermietung sind hausinterne Umzüge von Bestandsmietern und entsprechende Zu- und Abmietung von Teilflächen geplant.

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 01. März 2017.

d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.199 m².

e) Zum 31. Dezember 2022 betrug die Leerstandsquote 0%.

f) Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 45,40 %.

g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.06.2027	844,22 m ²
30.06.2033	1.707,05 m ²
31.01.2037	3.647,40 m ²

h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 25.500.000,00 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 1.388.083,52 EUR enthalten.

4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2022 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	55.476.000,00	0,00
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	314.188,11	314.188,11	0,00	0,00

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
sonstige Verbindlichkeiten geg. Gesellschafter	23.505,00	23.505,00	0,00	0,00
andere	1.416.865,62	1.416.865,62	0,00	0,00
	57.230.558,73	1.754.558,73	55.476.000,00	0,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.440 TEUR setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.018 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (78 TEUR), erhaltenen Kautionen (117 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorische Debitoren (132 TEUR) und offenen Erbfällen (23 TEUR) zusammen.

5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 94.875.482,96 EUR. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 EUR) ein Wert in Höhe von 1.375,01 EUR. Insgesamt sind 69.000 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2022 92.570.691,94 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 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	90.265.900,93
1. Entnahmen des Vorjahrs	-2.415.000,00
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	1.354.523,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	5.670.059,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahrs	94.875.482,96

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 264.688,69 EUR setzen sich im Wesentlichen aus den Bestandsveränderungen in Höhe von 92.048,09, der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 82.884,03 EUR und den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 34.263,51 EUR zusammen.

2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 1.346.258,85 EUR.

3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Steuer- und Rechtsberatungskosten (160.783,43 EUR) und Gutachterkosten (45.349,35 EUR) enthalten.

4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung



Die Gesamtkostenquote beträgt 1,79 %.

5. Verwendungsrechnung

	in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.354.523,03
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-1.354.523,03
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust zum 31.12.2022	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 haftende Gesellschafterin ist die 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 Tanja Hanrieder, München.

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, Geschäftsbereich Markt.
- Herr Bernd Lönner, Augsburg, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Risk & Finance.
- Frau Dr. Pamela Hoerr, München, Vorstand der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Asset- und Fondsmanagement (bis 06.02.2023).

4. Vergleichende Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre

	2022	2021	2020	2019
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Wert des Investmentvermögens	94.875.482,96	90.265.900,93	87.885.525,49	83.817.643,64
Anteilswert	1.375,01	1.308,20	1.273,70	1.214,75



5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2022 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Dies entspricht 34.712,23 EUR zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2022 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 2022 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)	-13.597.492,91 EUR
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	29.008.143,84 EUR
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	7.024.582,03 EUR
	94.875.482,96 EUR

München, 31. März 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Lagebericht für das Geschäftsjahr von 01.01. bis 31.12.2022

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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. 5,0 % 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 (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“), Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT („KAIT“) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzuhalten 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 31.12.2022

Gesellschaft	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Innere Wiener Str. 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	143/558/60974
Emissionsjahr	2015
Anzahl Gesellschafter	1.035
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 (Verkaufprospekt, 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. 5,0 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Auszahlungen	Durchschnittlich 4,0 bis 4,5 % p. a. über die gesamte Laufzeit
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 Lampe Privatbank 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 5,0 % 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 31.12.2022*	137,50 %
Anteilswert (NAV) in EUR zum 31.12.2022**	1.375,01 EUR
Gesamtkostenquote in % zum durchschnittlichen NAV	1,79 %

* 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 31.12.2022 an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fonds- und Objektbuchhaltung/-Rechnungswesen

Die Fonds- und die Objektbuchhaltung sowie das Fondsrechnungswesen ist an INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69b, 81541 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: legal data | Schröder Rechtsanwalts GmbH, Dr. Georg Schröder, LL.M. Rechtsanwalt / Geschäftsführer, Prannerstr. 10, 80333 München

c) Hausverwaltung / Property-Management / Facility-Management

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „Reger Hof“ erfolgt durch die GMV Gebäude-Management und Verwaltung GmbH, 82069 Hohenschäftlarn.

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „Fronhofer Galeria“ erfolgt durch die Jagdfeld RE Management GmbH (vormals: DI Management GmbH, davor: DVI Deutsche Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH), 52351 Düren, ein Unternehmen der Jagdfeld-Gruppe.

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie „FMZ Parsdorf“ erfolgt durch die GMV Gebäude-Management und Verwaltung GmbH, 82069 Hohenschäftlarn (bis 31.12.2021: IC Property Management GmbH, 81541 München).

d) IT-Infrastruktur

Die Real I.S. hat ihre IT-Infrastruktur an die

matrix technology AG

Nymphenburger Straße 1

80335 München

ausgelagert.

Dabei wurde die Rechenzentrumsinfrastruktur „Housing“ von der matrix technology AG an die SpaceNet AG, 80807 München und e-shelters services GmbH, 60489 Frankfurt am Main unterausgelagert und der Betrieb des IT-Netzwerkes (WLAN, LAN) an indevis IT Consulting and Solutions GmbH, 80335 München.



Die Real I.S. hat Teile der Rechnungsabwicklung an DATASEC information factory GmbH, 57072 Siegen ausgelagert.

Die Real I.S. hat als Auslagerung eine Software der Bellin GmbH, 77955 Ettenheim zur Abbildung des Zahlungsverkehrs der Unternehmen der Real I.S. Gruppe und ihrer Investmentvermögen eingeführt. Ebenfalls als Auslagerung bezieht die Real I.S. Office die Software 365 über Microsoft Ireland Operation Limited, Dublin D18 P521.

e) Anlegerbetreuung

Die Real I.S. hat Teile der Anlegerbetreuung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft an die BONAVIS Treuhand GmbH, 85609 Aschheim-Dornach ausgelagert.

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 Einnahmüberschüssen 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 (Auszahlungen 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.



Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die Real I.S. Gruppe ist 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 und einem offenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten. Das Unternehmen hat rd. 13,1 Mrd. EUR Assets under Management.

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.

Die Real I.S. AG setzt im Asset-Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland mit einer intensiven Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset-Managements sowie über eine eigene Property Management Gesellschaft mit mehreren Standorten in Deutschland 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, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, statt.

Die Real I.S. AG 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 2022 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Pamela Hoerr.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 war geprägt durch den Russland-Ukraine-Krieg und stark steigende Energiepreise, während die Corona-Pandemie in den Hintergrund trat. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr auf 1,9 % verlangsamt (BIP-Wachstum 2021: 2,6 %), gleichzeitig stieg die Inflation von 3,1 % im Jahr 2021 auf 7,9 % im Jahr 2022. Im Zuge der steigenden Inflation stiegen auch die Zinsen vom Jahresende 2021 bis Jahresende 2022 um 280 Basispunkte auf 2,6 % (zehnjährige Bundesanleihen)¹.

Büromarkt Deutschland² :

Bei Büroimmobilien lag der Flächenumsatz 2022 in den sieben deutschen A-Städten (München, Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg) im Vergleich zum Vorjahr rd. 4 % höher, war jedoch noch immer um rd. 13 % schwächer als im Mittel der 5 Jahre vor der Corona-Pandemie (Zeitraum 2015 - 2019). Die Leerstandsraten stiegen in den meisten Märkten moderat an. Trotz leicht steigender Leerstandsraten sind die Spitzenmieten für Büroimmobilien im Jahresverlauf 2022 in den sieben deutschen A-Städten im Vergleich zum Vorjahr gemittelt um rd. 12 % gestiegen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Belastungsfaktoren, insbesondere der steigenden Zinsen, stiegen die Spitzenrenditen in den deutschen A-Städten im Jahr 2022 vom historischen Tiefststand in Höhe von 2,6 % um 80 Basispunkte auf 3,4 %.

¹ Datenquelle: Alle vorgenannten Angaben Consensus Economics, Februar 2023.

² Datenquelle: Alle nachfolgend genannten Angaben PMA.

Büromarkt München¹:

Der Büromarkt in München erreichte im Jahr 2022 einen Flächenumsatz von 555.000 m², was einer Steigerung von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Der Flächenumsatz lag damit jedoch 2,3 % unter dem Niveau des 10-Jahresdurchschnittes (2012 - 2021). Die Leerstandsrate war im Jahr 2022 von 3,8 % auf 4,3 % angestiegen. Die Spitzenmiete stieg um 3,50 EUR/m² p.m. auf 44,50 EUR/m² p.m. Die Spitzenrendite ist von ihrem historisch tiefsten Stand zum Jahresende 2021 um 80 Basispunkte auf 3,3 % angestiegen.

Einzelhandelsmarkt Deutschland² :

Der Strukturwandel im Einzelhandel wurde durch die COVID-19 bedingten Ladenschließungen und Einschränkungen weiter beschleunigt. Insbesondere Ladenkonzepte mit aperiodischem und Textillastigem Sortiment sind mit Umsatzabflüssen in den Onlinehandel konfrontiert. Dagegen konnten sich Nahversorger und Fachmarkttagglomerationen mit Lebensmittelanker gut behaupten. Die Umsätze im Handelsimmobilienmarkt liegen trotz wieder deutlich höherer Besucherfrequenzen noch hinter den Vor-Corona-Niveaus zurück. Die Spitzenmieten in deutschen Shopping-Centern sind nach den Rückgängen der letzten Jahre im Jahr 2022 marginal gestiegen, die Durchschnittsmieten dagegen haben weiter nachgegeben (-6,4 % ggü. 2021). Die Mieten für Handelsflächen in Geschäftshäusern in Innenstadtlage verzeichneten in den meisten Großstädten Deutschlands Rückgänge von 3 - 4 %.

Einzelhandelsmarkt Bonn³ :



Die innerstädtischen Einzelhandelsflächen in Bonn verzeichneten 2022 weiter moderat sinkende Mieten. Die monatliche Spitzenmiete ging von 115 EUR/m² p.m. auf 111 EUR/m² p.m. zurück, die Spitzenmiete in Stadtteillagen blieb dagegen stabil bei 23,00 EUR/m² p.m. Die Unsicherheiten im Einzelhandelssektor und das höhere Zinsniveau zeigten ebenfalls Auswirkungen auf den Investmentmarkt in Bonn. Die Spitzenanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsflächen waren im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 30 Basispunkte auf 4,3 % gestiegen.

Einzelhandelsmarkt München - Peripherie (Parsdorf):

Für den Handelsimmobilienmarkt in der Peripherie von München ist die Datenlage sehr gering. Spitzen- und Durchschnittsmieten in Stadtteillagen von München blieben im Jahresverlauf 2022 stabil. Daten von Bulwiengesa zur Entwicklung der Spitzenrenditen für Fachmarktzentren in dezentralen Lagen von München weisen für das Jahr 2022 einen leichten Anstieg der Spitzenrendite von 3,7 % auf 3,9 % auf.

Ausblick Immobilienmarkt Deutschland:

Für die Wirtschaft in Deutschland wird 2023 eine Stagnation bzw. sehr milde Rezession in Höhe von -0,1 % erwartet (Stand Februar 2023). Insgesamt bleiben die geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten hoch. Die aktuelle Erwartung geht von einem Rückgang der Inflation auf eine Jahresrate 2023 in Höhe von 6,2 % aus und eine weitere Reduzierung unter 3 % in 2024 (Datenquelle: Consensus Economics, Februar 2023). Zu Beginn des Jahres 2023 dauert die Preisfindungsphase an den Immobilienmärkten noch an. Wenn die Inflation wie erwartet im Jahresverlauf sinken sollte und die Zinsen sich stabilisieren oder sogar rückläufig entwickeln sollten, würde sich dies positiv auf die Immobilien-Investmentmärkte auswirken und zu steigenden Transaktionsvolumina führen.

Trotz hoher Unsicherheiten und schwachen gesamtwirtschaftlichen Vorgaben wird mit weiter positiven Mietmärkten für Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Segment Nahversorger gerechnet. Einerseits bleiben die Leerstände von Büroflächen voraussichtlich weiter auf niedrigem Niveau und die Nachfrage nach modernen Flächen mit guter Anbindung bleibt hoch. Andererseits profitieren Bestandsimmobilien von steigenden Mieteinnahmen aufgrund von Indexmietverträgen, welche an die Inflation gekoppelt sind. Einzelhandelsimmobilien mit periodischem Bedarf wie Lebensmittel sind wenig konjunktursensitiv und haben damit eine hohe Resilienz, das Umfeld für Textil-lastige Shopping-Center bleibt jedoch weiter angespannt.

¹ Datenquelle: Alle nachfolgend genannten Angaben PMA.

² Datenquelle: Alle nachfolgend genannten Angaben PMA.

³ Datenquelle: Bulwiengesa.

2.2 Tätigkeitsbericht der KVG im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum konnten mehrere Mietvertragsverhältnisse verlängert bzw. neu abgeschlossen werden. Weitere Informationen hierzu sind unter Punkt 2.3. Geschäftsverlauf dargestellt.

2.3 Geschäftsverlauf

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

Die Summe des von allen Gesellschaftern eingezahlten Kapitals per 31.12.2022 beträgt 69.000.000 EUR. Die Kapitaleinlage der Real I.S. AG beträgt 195.000 EUR.

Der Geschäftsverlauf in den Immobilien war im Geschäftsjahr 2022 plangemäß. Nähere Details zu den einzelnen Immobilien sind im Folgenden erläutert:

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	5,16 %
Verkehrswert lt. Gutachten	78,5 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2022
Jahresnettomiete (Soll) ⁶	rd. 3,53 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.

⁴ MF-G = Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif. 5 Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete). 6 Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

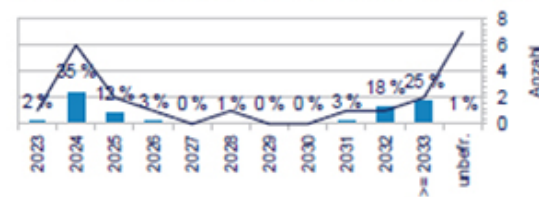
Der „RegerHof“ ist ein Büro- und Geschäftshaus im Münchener Stadtteil Au-Haidhausen. Das Gebäude ist umgeben von Wohnbebauung, kleinen Lokalen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Über den Münchener Ostbahnhof ist das Objekt an den ÖPNV der Stadt München angebunden.

Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*

*bezogen auf die erste mieterseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraums an rd. 16 Mieter vermietet. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 94,84 % der maximalen Sollmiete. Eine Besonderheit bildet der Straßenreinigungsstützpunkt (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.

Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert der Immobilie „RegerHof“ von 75,5 Mio. EUR auf 78,5 Mio. EUR gestiegen.

Immobilien Daten „Fronhofer Galeria“ in Bonn

Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 2014 (Abschluss Kaufvertrag)



Baujahr	1968 (Kernsanierung 2003-2004)
Kaufpreis	36,55 Mio. EUR 1
abzgl. Kaufpreisreduzierung	0,32 Mio. EUR
abzgl. verfallene Einbehalte	0,15 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 2,6 Mio. EUR
Grundstücksgröße	7.347 m ²
Mietfläche gesamt ²	16.321 m ²
Stellplätze gesamt	272
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll) ³	20,76 %
Verkehrswert lt. Gutachten	39,1 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.11.2021
Jahresnettomiete (Soll) ⁴	rd. 2,0 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 Jahresnettomiete inklusive Leerstand (Marktmiete).

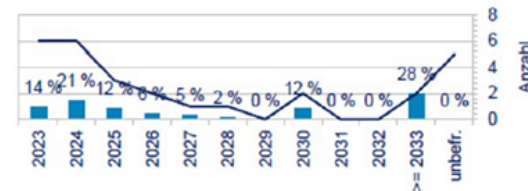
⁴ Jahresnettomiete ohne Berücksichtigung des Leerstands (Marktmiete).

Nutzungsanteil (nach Sollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge*

*bezogen auf die erste mietersseitige Kündigungsmöglichkeit nach Anteil Sollmiete



Im Januar 2015 hatte 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 16.321 m² mit zwei Untergeschossen und sieben Obergeschossen. In den Untergeschossen befindet sich das Parkhaus mit 272 Stellplätzen. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind eine Shopping Mall und ein Fitnessstudio integriert. In den darüberliegenden fünf Obergeschossen befinden sich moderne Büroflächen. 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 27 Mietern belegt. Die wirtschaftliche Belegungsquote beträgt 79,24 % der maximalen Sollmiete. Besonders hervorzuheben ist der ausgewogene Mix aus Einzelhandel, Büro und Fitness und die damit verbundene Risikostreuung. Das Objekt war dennoch in den letzten Jahren von der COVID-19-Pandemie betroffen, jedoch deutlich geringer als klassische Shopping-Center.

Die Betroffenheit wirkte sich in Form von auflaufenden Forderungen gegenüber den Mietern aus, die von der behördlichen Schließung betroffen waren. Mit den betroffenen Mietern konnten partnerschaftliche Lösungen erzielt werden.

Es ist im Berichtsjahr gelungen, den Leerstand im Bürobereich des Objektes bis auf rd. 320 m² vollständig zu vermieten, bzw. die Mietverträge zu schließen und die hierfür bauordnungsrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Auswirkungen auf den Mietertrag und den Vermietungsstand werden jedoch erst im folgenden Berichtsjahr 2023 vollständig sichtbar.

Der Bestandsmieter Ip.labs (IT-Unternehmen aus dem Fuji Konzern) ist mit neuem Mietvertrag von bisher 2.151 m² Mietfläche auf eine neue Mietfläche von rd. 800 m² (bisher Leerstand) im Objekt umgezogen. Das Unternehmen hatte der Real I.S. gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass das Unternehmen für die Zukunft einen deutlich geringeren Flächenbedarf habe und Handlungsdruck für Ip.labs besteht. Mit der Umsiedlung ist es gelungen dem Mieter eine geeignete zukunftsfähige Fläche zu vermieten und den Mieter weiterhin im Objekt zu halten. Für die Bestandsfläche von 2.151 m² konnte ein neuer Mieter gefunden und vertraglich gebunden werden. Die Mietfläche wird ab März 2023 vom Unternehmen QS Qualität und Sicherheit GmbH angemietet. Das Unternehmen mit Schwerpunkt in der Qualitätssicherung von Lebensmitteln hat die Mietfläche für 15 Jahre fest angemietet. Derzeit befindet sich die Mietfläche im Umbau. Weiterhin ist gelungen, dem Bestandsmieter Orgainvent (IT-Unternehmen) eine Erweiterungsfläche von rd. 180 m² auf dann insgesamt 800 m² für 8 Jahre ab Januar 2023 zu vermieten. In der in der Tabelle aufgeführten Angabe zum Leerstand sind die Mietverträge QS Qualität und Sicherheit GmbH sowie Orgainvent noch nicht enthalten. Darüber hinaus hat der Bestandsmieter Railwatch (IT-Logistik-Unternehmen) eine Zusatzfläche von rd. 550 m² vorerst unbefristet hinzugemietet. Derzeit werden Verhandlungen über einen langfristigen Mietvertrag über die Bestands- und die Erweiterungsfläche inkl. Modernisierungsmaßnahmen verhandelt.

Die Nachvermietung der Leerstände im Handelsbereich ist nur bedingt erfolgt. Aktuell stehen vier Einzelhandelsmietflächen, d. h. zwei kleine Erdgeschossflächen und zwei Obergeschossflächen, leer. Grund dafür ist die anhaltend selektive Flächenexpansion des Einzelhandels und eine geringe Nachfrage nach Kleinflächen. Allerdings ist es gelungen im Einzelhandelsbereich den Mietvertrag mit den Ankermietern H&M und TEDI zu verlängern.

Gegenüber der Vorjahresbewertung ist der Verkehrswert der Immobilie „Fronhofer Galeria“ von 37,6 Mio. EUR auf 39,1 Mio. EUR gestiegen.

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. 6.199 m ²
Stellplätze gesamt	187
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete (Soll)	0 %
Verkehrswert lt. Gutachten	25,5 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	15.08.2022
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 1,19 Mio. EUR
Fremdkapital	ca. 11,6 Mio. EUR
Darlehenslaufzeit	31.12.2026
Zinssatz p. a.	1,65 %
Zinsbindung	31.12.2026

Tilgung

0 %

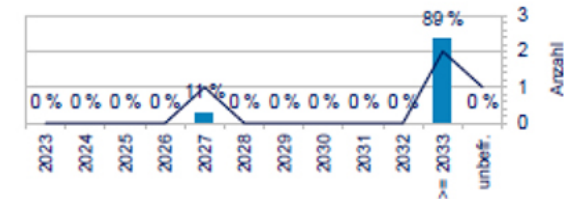
¹⁾ Entspricht einem Einkaufsfaktor von 20,45

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 hatte 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 rd. 6.200 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. 3.650 m²), der Lebensmitteldiscounter ALDI (rd. 1.710 m²) sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt (rd. 845 m²). Aufgrund des Nahversorgungscharakters kam es zu keinen Corona-bedingten Mietausfällen.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit zum Stichtag 31.12.2022 beträgt circa 12 Jahre. Die Immobilie ist vollständig vermietet.

Gegenüber der Vorjahresbewertung stieg der Verkehrswert der Immobilie „FMZ Parsdorf“ auf 25,5 Mio. EUR an.

Der Wechsel des Property Managements zur GMV Gebäude-Management und Verwaltungs GmbH, Hohenschäftlarn, verlief ohne Probleme.

2.4 Auszahlung zum 30.06.2023 und Ausblick für das Geschäftsjahr 2023

Nachdem die Einschränkungen durch die COVID-19-Maßnahmen der Bundesregierung im Jahr 2022 vollständig aufgehoben wurden, normalisierte sich der Geschäftsbetrieb in den einzelnen Objekten der Fondsgesellschaft. Ob es zu einem erneuten Ausbruch von COVID-19 und damit einhergehender Einschränkungen kommen wird, ist nicht abzusehen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Büroimmobilien war bisher gering. Bei einigen Mietern ist die Nachfrage nach Büroflächen etwas zurückgegangen, einige Mietverträge wurden nicht verlängert und kleinere Flächen wurden nach Mietvertragsende zurückgegeben. Wie sich die zukünftige Flächennachfrage entwickeln wird, werden die nächsten Monate und Jahre zeigen. So kann sich der Flächenbedarf wegen zunehmendem Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten reduzieren, zum anderen könnte der Flächenbedarf wegen neuer Arbeitsplatz- und Hygieneschutzkonzepte steigen.

Der Einzelhandel, gerade im textilen Bereich, war von der Corona-Zeit stark betroffen und hatte große Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Der Onlinehandel in diesem Bereich hat dagegen einen Aufschwung erlebt. Es ist zu erwarten, dass der stationäre, textile Einzelhandel nicht mehr zur alten Stärke zurückkehrt und die Einzelhändler vermehrt Multi-Channel-Strategien verfolgen werden. Die in der Corona-Zeit entstandenen Mietrückstände einiger Einzelhändler in der Fronhofer Galeria, die auf die staatlich angeordneten Ladenschließungen zurückzuführen sind, konnten weitestgehend aufgeholt werden. Hier wurden zwischen Mietern und Vermietern individuelle Lösungen verhandelt.

Alle drei Immobilien des Real I.S. Grundvermögen haben Einzelhandelsflächen.

Im Erdgeschoss der Immobilie „RegerHof“ in München befinden sich zwei Einzelhandelsflächen, die an Rossmann und EDEKA vermietet sind. Beide Einzelhändler profitieren aufgrund ihrer Nahversorgungsausrichtung. Die Büroflächen des Objektes sind zum Großteil an die Stadt München vermietet.

Alle Mieter im Objekt sind auch in diesem Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.



Das Fachmarktzentrum in Parsdorf besteht aus insgesamt drei Mieteinheiten. Mieter sind die Supermarktkette HIT, der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie der Drogeriefilialist Rossmann. Auch diese Mieter sind ihren Zahlungsverpflichtungen immer nachgekommen, hier ist weiterhin nicht mit Anträgen auf Stundung der Mietzahlungen oder Mietreduzierungen zu rechnen.

Das Einkaufscenter „Fronhofer Galeria“ in Bonn hat einen Einzelhandelsanteil von rd. 39 %. Die Büroflächen sind an Büronutzer und Ärzte vermietet. Im Berichtsjahr konnten Mietverträge mit Bestandsmieter verlängert und neue Mietverträge geschlossen werden. Diese Mietverträge beginnen teilweise erst im Jahr 2023 und erhöhen daher ab 2023 die Vermietungsquote beträchtlich. Die verbleibenden Leerstandsflächen befinden sich derzeit in der Vermarktung.

Der Umzug des Mieters Ip.labs erfolgte im Berichtsjahr reibungslos. Ip.labs hatte der Fondsgesellschaft signalisiert, dass sie in der Zukunft, aufgrund vermehrter Homeoffice-Arbeit, einen geringeren Flächenbedarf haben. Der Mieter zog von seiner bestehenden Fläche im 3. OG (2.151 m²) auf eine kleinere Fläche im 5. OG (800 m²) und konnte somit im Objekt gehalten werden. Für die bisherige Fläche konnte mit QS Qualität und Sicherheit GmbH ein neuer bonitätsstarker Mieter gefunden werden. Die Flächen werden seit dem Auszug von Ip.labs umgebaut. Diese Umbaumaßnahmen werden noch bis zum Ende des ersten Quartals 2023 andauern, danach bezieht der neue Mieter die Flächen.

Aufgrund erhöhter Brandschutzvorschriften sind vermietetseitige Investitionen in diese Fläche zu leisten. Aufgrund der erhöhten Brandschutzvorschriften ist die Strategie im Büroturm weiterhin, die Flächen bei Neuvermietungen je Stockwerk nur an jeweils einen Mieter zu vermieten. Die bisherigen Mieter haben, auch bei Mietvertragsverlängerungen, Bestandsschutz. Kostenintensive Umbaumaßnahmen für die Entfluchtung der Flächen entfallen somit weitestgehend.

Die zum Zeitpunkt der Lageberichts-Erstellung freistehende Einzelhandels-Fläche im 1. OG wird derzeit vermarktet, hier werden verschiedene Optionen der Nachvermietung geprüft.

Für die Finanzierung dieser Immobilie wurde ein Darlehen bei der DZ Hyp (vormals DG Hyp) aufgenommen. Aufgrund des hohen Einzelhandelsanteils besteht sowohl ein potenzielles Ertragsausfallrisiko als auch das Risiko einer Verkehrswertabwertung. Sofern dies eintritt, kann es zur Nichteinhaltung von im Darlehensvertrag vereinbarten Rahmenbedingungen (sog. Covenants) kommen. Diese beziehen sich auf das Verhältnis des Verkehrswerts zur Darlehensvaluta (Loan to Value, kurz: LTV) bzw. auf den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio, kurz: ISCR oder ICR), der sich als Verhältnis des Jahresreinertrags zum Zinsaufwand berechnet. In diesem Fall muss damit gerechnet werden, dass der finanzierenden Bank die für diese Fälle vereinbarten Sicherheiten, beispielsweise in Form von verpfändeter Fondsliquidität, zur Verfügung gestellt werden müssen.

Aufgrund der aktuellen Aufwendungen für die Umbaumaßnahmen im Bürobereich in Kombination mit dem potenziellen Erfordernis einer Sicherheitenhinterlegung (Liquiditätsverpfändung) bei der finanzierenden Bank bedarf es aus kaufmännischer Sorgfalt und Vorsicht des Aufbaus einer angemessenen Liquiditätsreserve. Insofern erfolgt die Auszahlung in Höhe von 3,5 % bezogen auf das Nominalkapital und bleibt damit gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die künftige Ausschüttungshöhe steht in enger Abhängigkeit mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bürobereich und den ggf. anstehenden Investitionen zur Vermietung der Einzelhandels-Fläche im 1. Obergeschoss. Es ist davon auszugehen, dass die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 reduziert oder ggf. ausgesetzt wird. Nach erfolgtem Umbau der Büroflächen und Einzug von QS Qualität und Sicherheit sowie einer potenziellen Vermietung der Einzelhandelsfläche im 1. OG des Shoppingcenters ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaft weiter stabilisiert und langfristig wieder mit einer Ausschüttung gerechnet werden kann.

Die reguläre Betriebsprüfung für den Zeitraum 2015 bis einschließlich 2019 ist abgeschlossen. Sie führte zu einer Änderung der Besteuerungsgrundlagen. Mit Urteil vom 26.04.2018 hatte der BFH entschieden, dass die Rechtsprechung zur Berücksichtigung von Fondsetablerungskosten bei modellhafter Gestaltung nicht mehr anzuwenden ist. Für die Jahre 2015-2017 wurden entsprechend geänderter Erklärungen, Überleitungsrechnungen und Einnahmen-Überschuss-Rechnungen eingereicht, bei denen die Initialkosten nicht mehr aktiviert, sondern als laufender Aufwand behandelt wurden. Über die geänderten steuerlichen Ergebnisse nach Betriebsprüfung wurden die Anleger mit Schreiben vom 11.05.2022 informiert.

2.5 Lage der Gesellschaft

2.5.1 Wertentwicklung des Investmentvermögens

Das Fondsvermögen per 31. Dezember 2022 beträgt 94.875.482,96 EUR. Daraus ergibt sich für jeden Anteil in Höhe von 1.000 EUR ein Wert von 1.375,01 EUR. Dies entspricht einem Prozentsatz von 137,50 %, 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 erzielte laut Gutachten 2022 im Vergleich zur Vorjahresbewertung eine Wertsteigerung von rd. 4,0 %, die Immobilie „FMZ Parsdorf“ eine Wertsteigerung von rd. 8,0 % und die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn ist um rd. 4,0 % im Wert gestiegen, jeweils verglichen mit dem Vorjahreswert.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahrs 2022 beträgt 92.570.691,94 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 gebildet.

	31.12.2022	31.12.2021
Nettoinventarwert (EUR)	94.875.482,96	90.265.900,93
Anteilswert (NAV) (EUR)*	1.375,01	1.308,20
Anteilswert (NAV) (%)	137,50	130,82

* 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



	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme (EUR)	152.546.988,52	147.952.639,89
Vermietungsquote RegerHof (%)	94,8	96,6
Vermietungsquote Fronhofer Galeria (%)	79,2	84,5
Vermietungsquote FMZ Parsdorf (%)	100	100
Geplante Auszahlung (%)	3,5	3,5
Anteilswert (%)	137,50	130,82

2.5.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Investment-KG ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.354.523,03 EUR, nach 2.225.316,44 EUR im Vorjahr, realisiert.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie „Reger-Hof“ in Höhe von 3.320 TEUR (Vj.: 3.112 TEUR), der Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Höhe von 1.873 TEUR (Vj.: 1.790 TEUR) und der Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 1.177 TEUR (Vj.: 1.134 TEUR), welche im Wesentlichen auf Planungsniveau lagen.

Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (916 TEUR, Vj.: 916 TEUR), Bewirtschaftungskosten der Immobilien (4.005 TEUR, Vj.: 2.527 TEUR), Verwaltungsvergütung (1.356 TEUR, Vj.: 1.310 TEUR), Verwahrstellenvergütung (36 TEUR, Vj.: 34 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (16 TEUR, Vj.: 16 TEUR) und sonstigen Aufwendungen (246 TEUR, Vj.: 473 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (1.346 TEUR, Vj.: 1.299 TEUR) sowie die Komplementärvergütung in Höhe von 10 TEUR (Vj.: 10 TEUR). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (63 TEUR, Vj.: 63 TEUR), sonstige Rechts- und Beratungskosten (62 TEUR, Vj.: 9 TEUR), Gutachterkosten (45 TEUR, Vj.: 12 TEUR), steuerliche Beratung (36 TEUR, Vj.: 0 TEUR) und sonstige Verwaltungskosten (29 TEUR, Vj.: 40 TEUR).

Die Abschreibungen belaufen sich auf 730 TEUR (Vj.: 730 TEUR) und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Bestandsimmobilien. Die Erträge aus der Neubewertung der Bestandsimmobilien betragen 6.400 TEUR (Vj.: 3.300 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2022 beläuft sich auf 7.025 TEUR (Vj.: 4.795 TEUR).

2.5.3 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 94.875 TEUR (Vj.: 90.266 TEUR) und setzt sich zusammen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 66.261 TEUR (Vj.: 67.321 TEUR), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 25.010 TEUR (Vj.: 19.340 TEUR), dem Gewinnvortrag in Höhe von 2.251 TEUR (Vj.: 1.380 TEUR) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von 1.355 TEUR (Vj.: 2.225 TEUR). Die Eigenkapitalquote der Investment-KG beträgt 62,19 % (Vj.: 61,01 %).

Ziel der Investment-KG ist eine durchschnittliche Auszahlung zwischen 4,0 % und 4,5 % p.a. über die Fondslaufzeit. Aufgrund der Planungsunsicherheiten, die unter Ziffer 2.4. erläutert sind, erfolgt die Auszahlung auch für 2022 in gleicher Höhe wie im Vorjahr. Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 3,5 %, bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio, bzw. 2.415 TEUR. Die Auszahlung erfolgt am 30.06.2023 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter. Die Auszahlung im Vorjahr betrug 3,5 % auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Agio und der ausgezahlte Betrag 2.415 TEUR.

Die Immobilie „RegerHof“ wurde gemäß dem aktuellen Verkehrswertgutachten mit 78.500 TEUR (Vj.: 75.500 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ mit 39.100 TEUR (Vj.: 37.600 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ mit 25.500 TEUR (Vj.: 23.600 TEUR) per 31. Dezember 2022 bilanziert. Die Buchwerte der Anschaffungsnebenkosten belaufen sich per 31.12.2022 nach der planmäßigen Abschreibung auf 1.807 TEUR (Vj.: 2.537 TEUR) und beinhalten die Buchwerte der Erwerbsnebenkosten für die Immobilie „RegerHof“ in München in Höhe von 578 TEUR (Vj.: 879 TEUR), die Immobilie „Fronhofer Galeria“ in Bonn in Höhe von 513 TEUR (Vj.: 770 TEUR) und die Immobilie „FMZ Parsdorf“ in Höhe von 716 TEUR (Vj.: 888 TEUR).

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2022 über ein Bankguthaben in Höhe von 5.617 TEUR (Vj.: 6.597 TEUR). Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 374 TEUR (Vj.: 490 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 1.426 TEUR (Vj.: 1.394 TEUR). Wesentliche Positionen hierbei sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (1.388 TEUR, Vj.: 1.296 TEUR). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 223 TEUR (Vj.: 235 TEUR) beinhalten die anteiligen Baukostenzuschüsse 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 EUR

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 EUR

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 EUR

Auszahlung: 100 %

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

Tilgung: am Ende der Laufzeit, Fälligkeit: 31.12.2026

Zum 31.12.2022 betragen die gebildeten Rückstellungen 441 TEUR (Vj.: 242 TEUR). Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, Hausbewirtschaftung, die Jahresabschlussstellung sowie steuerliche Beratung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 314 TEUR (Vj.: 378 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.440 TEUR (Vj.: 1.490 TEUR) und setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.018 TEUR), erhaltenen Kauttionen (117 TEUR) sowie aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten (78 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorischen Debitoren (132 TEUR) und offenen Erbfällen (24 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2022 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 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 & Compliance 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.

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 oder Pensionsgeschäfte durchgeführt. Somit ergeben sich aus solchen Geschäften keinerlei Risiken für den AIF.

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31. Dezember 2022:

Brutto-Methode:	Leverage	1,55
Commitment-Methode:	Leverage	1,55

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 Ankaufsziele und der Risikomischung nicht mehr präsent.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 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 Ausgleichspflicht 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 langfristige 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, was 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 Marktumfelds, 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 Ausgabeaufschlag bedeuten.

Adressausfallrisiko

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Investment-KG und ggf. die Immobiliengesellschaften, 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.

Die Mieter konnten ihre Mieten im Geschäftsjahr weitestgehend bezahlen. Die im Vorjahr gebildeten Pauschalwertberichtigungen konnten mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 aufgelöst werden. Diese wurden im Vorjahr für das Objekt „Fronhofer Galerie“ gebildet, da es hier zu Anpassungen der Mietzahlungen im Zusammenhang mit den Corona-Schließungen gab.

Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges für den Fonds sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobiliën in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, der Zins- und Inflationsentwicklung, den steigenden Energiepreisen oder Ähnliches Einfluss auf die Entwicklung des Fonds oder Geschäftspartner nehmen.

München, den 31. März 2023

CB Beteiligungs GmbH CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

4. Jahresabschluss 2022



4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
1. Sachanlagen	143.100.000,00	136.700
2. Anschaffungsnebenkosten	1.807.213,00	2.537
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	5.617.083,51	6.597
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	374.147,37	490
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.425.905,34	1.394
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	222.639,30	235
Summe Aktiva	152.546.988,52	147.953

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	440.631,65	242
2. Kredite von Kreditinstituten	55.476.000,00	55.476
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.188,11	378
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	23.505,00	19
b) andere	1.416.865,62	1.471
	1.440.370,62	1.490
5. Passive Rechnungsabgrenzung	315,18	101
6. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile / gezeichnetes Kapital	66.260.734,96	67.321
b) nicht realisierte Gewinne	25.009.719,76	19.340
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	2.250.505,21	1.380
d) realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.354.523,03	2.225
	94.875.482,96	90.266
Summe Passiva	152.546.988,52	147.953

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar bis zum 31. Dezember 2022)

	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	7.665.708,13		7.396
b) Sonstige betriebliche Erträge	264.688,69		104
Summe der Erträge		7.930.396,82	7.500
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-916.239,40		-916
b) Bewirtschaftungskosten	-4.005.078,88		-2.527
c) Verwaltungsvergütung	-1.356.423,20		-1.310
d) Verwahrstellenvergütung	-35.946,87		-34
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.691,28		-16
f) Sonstige Aufwendungen	-246.494,16		-473
Summe der Aufwendungen		- 6.575.873,79	-5.275
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.354.523,03	2.225
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs		1.354.523,03	2.225
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	6.400.000,00		3.300
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-729.941,00		-730
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs		5.670.059,00	2.570
6. Ergebnis des Geschäftsjahrs		7.024.582,03	4.795

4.3 Anhang zum Jahresabschluss

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 2022 bis 31. Dezember 2022 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. Angaben zu Bilanzierungs- und 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 2022 wurde der Gutachter Dipl.-Kfm. (FH) Raik Kasch FRICS, Hamburg, 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	78.500.000,00	82,74
Fronhofer Galeria, Bonn-Bad Godesberg	39.100.000,00	41,21
Fachmarktzentrum Parsdorf	25.500.000,00	26,88
Anschaffungsnebenkosten	1.807.213,00	1,90
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.617.083,51	5,92
Forderungen	374.147,37	0,39
Sonstige Vermögensgegenstände	1.425.905,34	1,50
Aktive Rechnungsabgrenzung	222.639,30	0,23
Passiva		
Rückstellungen	440.631,65	0,46
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	55.476.000,00	58,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.188,11	0,33
Sonstige Verbindlichkeiten	1.440.370,62	1,52

	in EUR	in%
Passive Rechnungsabgrenzung	315,18	0,00
Fondsvermögen	94.875.482,96	100,00

2. Erläuterung zu den Sachwerten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in TEUR				31.12.2022
	01.01.2022	Zugang	Abgang		
RegerHof	53.170	0	0		53.170
Fronhofer Galeria	36.228	0	0		36.228
Fachmarktzentrum Parsdorf	23.200	0	0		23.200
	112.598	0	0		112.598
	Ergebnisse aus der Bewertung in TEUR				Verkehrswert in TEUR
	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022	31.12.2022
RegerHof	22.330	3.000	0	25.330	78.500
Fronhofer Galeria	1.372	1.500	0	2.872	39.100
Fachmarktzentrum Parsdorf	400	1.900	0	2.300	25.500
	24.102	6.400	0	30.502	143.100

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 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 2022 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 5,16 % bezogen auf die Jahresnettomiete.
- f. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 33,12 %.
- g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.04.2023	19,36 m ²
31.08.2023	227,61 m ²
15.01.2024	227,14 m ²
31.03.2024	370,26 m ²



30.06.2024	453,63 m ²
30.09.2024	3.156,29 m ²
31.12.2024	782,03 m ²
30.01.2025	877,28 m ²
30.09.2025	817,95 m ²
30.09.2026	463,50 m ²
31.08.2028	200,10 m ²
31.03.2031	425,54 m ²
30.09.2032	2.036,92 m ²
31.10.2034	3.006,65 m ²
unbefristet	476,67 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 78.500.000 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. Etwaige 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 16.321,04 m².

e. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 25,59 % bezogen auf die Jahresnettomiete.

f. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 45,78 %.

g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2022	100,00 m ²
31.01.2023	81,15 m ²
31.03.2023	539,44 m ²
31.05.2022	273,65 m ²



30.09.2023	211,22 m ²
31.03.2024	119,84 m ²
31.03.2024	1.305,39 m ²
30.04.2025	1.858,55 m ²
31.12.2025	1.361,44 m ²
31.08.2026	487,01 m ²
30.09.2026	333,49 m ²
05.10.2027	789,54 m ²
31.01.2028	155,00 m ²
26.03.2028	362,10 m ²
31.12.2030	1.184,16 m ²
30.06.2036	2.979,22 m ²
unbefristet	13,44 m ²

h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 39.100.000 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. Die Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf dem gestiegenen Reinertrag der Immobilie und den Ausbau- und Herrichtungskosten.

k. Etwaige 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 01. März 2017.

d. Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.199 m².

e. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Leerstandsquote 0 %.

f. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Fremdfinanzierungsquote 45,40 %.

g. Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.06.2027	844,22 m ²
30.06.2033	1.707,05 m ²
31.01.2037	3.647,40 m ²

h. Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 25.500.000 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 von Grund und Boden.

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 1.388.083,52 EUR enthalten.

4. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2022 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	55.476.000,00	0,00
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	314.188,11	314.188,11	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten geg. Gesellschafter	23.505,00	23.505,00	0,00	0,00
andere	1.416.865,62	1.416.865,62	0,00	0,00
	57.230.558,73	1.754.558,73	55.476.000,00	0,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.440 TEUR setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen aus steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung (1.018 TEUR), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (78 TEUR), erhaltenen Kautionen (117 TEUR) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (72 TEUR), kreditorische Debitoren (132 TEUR) und offenen Erbfällen (24 TEUR) zusammen.

5. Anteilswert

Das Fondsvermögen beträgt 94.875.482,96 EUR. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 EUR) ein Wert in Höhe von 1.375,01 EUR. Insgesamt sind 69.000 Anteile im Umlauf.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2022 92.570.691,94 EUR. Hierbei wurde der Mittelwert aus den Nettoinventarwerten zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 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	90.265.900,93
1. Entnahmen des Vorjahrs	-2.415.000,00
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	1.354.523,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	5.670.059,00

	in EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahrs	94.875.482,96

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 264.688,69 EUR setzen sich im Wesentlichen aus den Bestandwertveränderungen in Höhe von 92.048,09 EUR, der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 82.884,03 EUR und den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 34.263,51 EUR zusammen.

2. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütungen enthalten insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 1.346.258,85 EUR.

3. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Steuer- und Rechtsberatungskosten sowie Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (160.783,43 EUR) und Gutachterkosten (45.349,35 EUR) enthalten.

4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,79 %.

5. Verwendungsrechnung

	in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.354.523,03
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.354.523,03
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Verlust zum 31.12.2020	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 haftende Gesellschafterin ist die 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 Tanja Hanrieder, München.

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, Geschäftsbereich Markt.
- Herr Bernd Lönner, Augsburg, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Risk & Finance.
- Frau Dr. Pamela Hoerr, München, Vorstand der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Geschäftsbereich Asset- & Fondsmanagement (bis 06.02.2023).

4. Vergleichende Übersicht über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre

	2022	2021	2020	2019
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Wert des Investmentvermögens	94.875.482,96	90.265.900,93	87.885.525,49	83.817.643,64
Anteilswert	1.375,01	1.308,20	1.273,70	1.214,75

5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle erhält für das Jahr 2022 die vertraglich vereinbarte Gebühr in Höhe von 0,044625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Dies entspricht 34.712,23 EUR zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2022 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. 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.

7. 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.

8. Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB



Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. AG beschäftigte im Jahr 2022 im Durchschnitt 240 Mitarbeiter/innen inkl. drei Vorstände. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen 30.089 TEUR im Geschäftsjahr 2021.

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

4.061 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.

9. Angaben nach der Offenlegungsverordnung und der Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Sondervermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

10. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31. Dezember 2022 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

	in EUR
1. Kapitalkonto I (fester Kapitalanteil)	3.635.250,00
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	65.364.750,00
3. Kapitalkonto III (Agio)	3.440.250,00
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	-13.597.492,91
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	29.008.143,84
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss-/fehlbetrag)	7.024.582,03
	94.875.482,96

München, 31. März 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

5. 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 bis 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 2022 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 on 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 in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise 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 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraft setzen interner 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 31. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Wild, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

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

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

29.05.2023

6. 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 Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, 31. März 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder