



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

Jahresbericht zum 31.12.2014

Werbematerial

Eine ausführliche und vollständige Darstellung des Produktangebots und der damit verbundenen Chancen und Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen.



Inhaltsverzeichnis

1. Lagebericht 2014	4
1.1 Grundlagen der Gesellschaft	4
1.1.1 Unternehmensstruktur	4
1.1.2 Unternehmenstätigkeit	6
1.1.3 Leitung und Kontrolle	9
1.2 Wirtschaftsbericht	9
1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
1.2.2 Geschäftsverlauf	10
1.2.3 Lage	10
1.2.3.1 Ertragslage	10
1.2.3.2 Finanz- und Vermögenslage	10
1.2.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	11
1.3 Nachtragsbericht	11
1.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
1.4.1 Prognosebericht	11
1.4.1.1 Konjunkturelle Aussichten	11
1.4.1.2 Immobilienmarkt	12
1.4.1.3 Ausblick für die Investment-KG	12
1.4.2 Risikobericht	12
1.4.2.1 Risikomanagementsystem	12
1.4.2.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG	13
1.4.2.3 Anleger-Risiko	13
1.5 Angaben zur Mitarbeitervergütung	15
1.5.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem	15
1.5.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems	15
1.5.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB	16
2. Jahresabschluss 2014	17
2.1 Bilanz zum 31.12.2014	17
2.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 18.03.2014 bis zum 31.12.2014	18
2.3 Anhang	18
3. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers	22
4. Bilanzzeit	23

1. Lagebericht 2014

1.1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1.1 Unternehmensstruktur

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

Anleger beteiligen sich an dem Alternativen Investmentvermögen (AIF) mittelbar als Treugeber über Real I.S. als Treuhandkommanditisten. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbe-

sondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 Euro zzgl. 5 Prozent 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 und die Real I.S. sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Gesellschaft	Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Innere Wiener Straße 17, 81667 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 102075
Steuernummer	146/237/60384
Emissionsjahr	2015 (Platzierungsbeginn)
Anzahl Gesellschafter	2
Anzahl der umlaufenden Anteile	1
Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	500 EUR (einbezahlt)
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten	0%
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 das Real I.S. Grundvermögen aufgelöst werden, es sei denn, die Anleger bestimmen mit Stimmenmehrheit lt. Gesellschaftsvertrag etwas anderes. Geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit.
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Angestrebtes Fondsvolumen	Bis zu 800 Mio. EUR geplant
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 („Real I.S.“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („Real I.S.“)
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden	Während der Emissionsphase fallen bezogen auf die Beteiligungsbeträge der Anleger (Summe der eingezahlten Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag) Initialkosten i. H. v. bis zu 9,52 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) an, zu deren teilweiser Deckung der vorstehende Ausgabeaufschlag von 5 % verwendet wird.
Laufende Kosten	rd. 1,9 %
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
NAV zum 31.12.2014*	97,72 %
Gesamtkostenquote in % zum durchschnittlichen NAV	2,51 %

*Der Nettoinventarwert hat sich zum Stichtag gegenüber dem initialen NAV nicht geändert. Das Fondsvermögen kam mit Ankauf der ersten Immobilie RegerHof im Dezember 2014 zustande. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG wurde die am 25.07.2000 als Aktiengesellschaft gegründete Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Inneren Wiener Straße 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 Kommanditanlagevermögens der Investment-KG sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Investment-KG, d. h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Investment-KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns

durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („AIFM-Verordnung“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 5/2010 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften („InvMaRisk“) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen 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, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Investment-KG gelöst werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt auch 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.

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2014 an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fondsbuchhaltung / -rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 München, ausgelagert

b) Datenschutz

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

Seine Anschrift lautet:

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Dr. Georg F. Schröder, LL.M. Rechtsanwalt / Partner, Brienner Straße 9 / Amiraplatz, 80333 München

c) Hausverwaltung / Property Management / Facility Management

Die kaufmännische und technische Hausverwaltung der Immobilie RegerHof erfolgt durch Gebäude-Management und Verwaltung GmbH, Am Wagnerfeld 1a, 82069 Hohenschäftlarn.

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.

1.1.2 Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. verfügt mit ihrer Vorgängergesellschaft insgesamt über eine mehr als 20-jährige Historie in der Auflage geschlossener Fondsprodukte (Sachwerte) sowohl für Privatkunden als auch für institutionelle Anleger.

Mit dem Erwerb der Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Real I.S. sowie der Vertriebsgenehmigung für das erste regulierte Privatkundenprodukt Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG als geschlossener AIF im Juli 2014 hat die Real I.S. ihre Tätigkeit im regulierten Markt unter dem KAGB aufgenommen. Dabei gilt es, diese Position in diesem Markt gegenüber dem Wettbewerb weiter auszubauen und zu festigen. Damit wird auch für die

Zukunft eine stabile und nachhaltige Ertrags- und Wertentwicklung angestrebt.

Real I.S. obliegt als Geschäftsbesorger das Assetmanagement für alle initiierten Fondsprodukte.

Der aktuelle Flächenbestand von Real I.S. umfasst 1,9 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj. 1,8 Mio. m²). Der Vermietungsstand über das gesamte Portfolio liegt aktuell bei rd. 95,7 Prozent (Vj. 97,3 Prozent).

Die Real I.S. setzt im Assetmanagement den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland über eine eigene Hausverwaltung oder über die Zusammenarbeit mit erfahrenen Property Managern, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, umgesetzt.

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

Die Investment-KG beabsichtigt zu diesem Zweck, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, sowohl direkt als auch indirekt (über Immobiliengesellschaften) ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengesetztes Portfolio von an Standorten innerhalb Deutschlands belegenen Immobilien mit folgenden Nutzungsarten aufzubauen, wobei dazu ausschließlich in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien investiert werden wird: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- bzw. Wohnimmobilien 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 ausschließ-

lich 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 Gewerbenmietverträge von drei bis fünf Jahren haben. Der Anteil der Nutzungsarten Logistik und Wohnen darf zum Abschluss der Investitionsphase jeweils nicht größer als 20 Prozent sein. Als Investitionen in Immobilien sind dabei bis zu 100 Prozent 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.

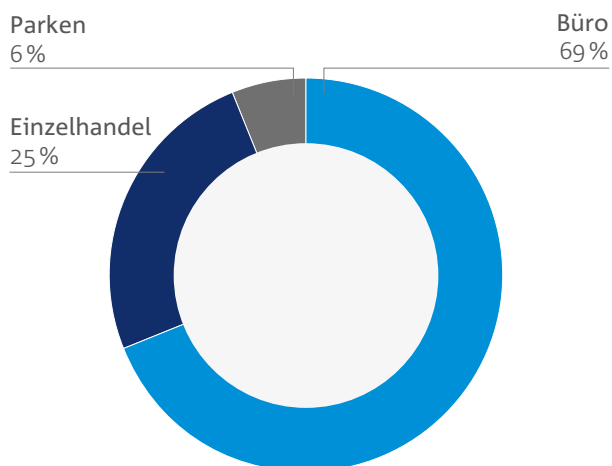
Im Dezember 2014 hat die Investment-KG die Liegenschaft „RegerHof“ in München erworben. Das Objekt integriert rd. 11.500 m² Büro- und rd. 2.800 m² Einzelhandelsfläche. Das Büro- und Einzelhandelsgebäude in der Münchner Au, das Ende 2012 fertiggestellt wurde, ist bis auf eine Büroeinheit von rd. 300 m² und somit zu ca. 97 Prozent vermietet (Stand Dezember 2014). Vom ersten bis zum sechsten Obergeschoss erstrecken sich die Büroräume mit bewachsenem Office Garden im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich als Einzelhandelsmieter ein Drogeriemarkt Rossmann, ein Tengelmann und die Landbäckerei Ihle. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

Der RegerHof ist ein Büro- und Geschäftshaus im Stadtteil Haidhausen/Au. Das Gebäude ist umgeben von Wohnbebauung, kleinen Lokalen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Über die S-Bahn- und Trambahn-Haltestelle „Rosenheimer Platz“ ist das Objekt an den ÖPNV der Stadt München angebunden.

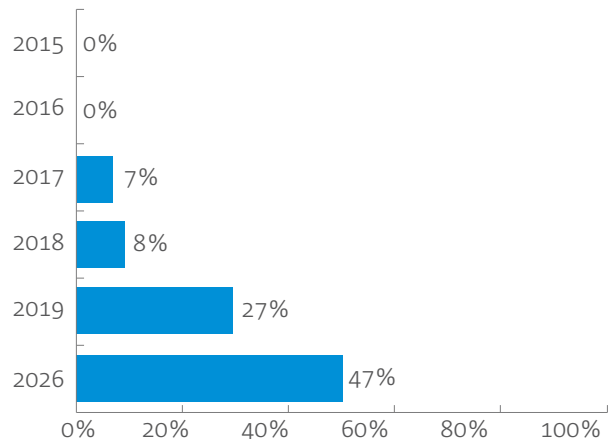
Das Gebäude ist am Ende des Berichtszeitraums an 19 Mieter vermietet. Eine Besonderheit bildet der Straßenreinigungstützpunkt (313 m²) der unentgeltlich der Stadt München auf unbegrenzte Zeit zur Verfügung gestellt wird. Die Nebenkosten, die auf diese Fläche entfallen, werden durch die Stadt München getragen. Weiterhin sind 210 der 224 Tiefgaragenstellplätze an einen Generalmieter vermietet, der diese Stellplätze untervermietet.

Immobilien­daten RegerHof München	
Objekttyp/Nutzung	Büro und Einzelhandel
Kaufdatum	Dezember 14
Baujahr	2012
Kaufpreis	53,17 Mio. EUR
zzgl. Anschaffungsnebenkosten	ca. 3,1 Mio. EUR
Grundstücksgröße	6.444 m ²
Mietfläche gesamt	
Büro/Lager	11.416 m ²
Einzelhandel	2.832 m ²
Leerstandsquote bzgl. Jahresnettomiete	3,30%
Verkehrswert lt. Gutachten 1	54,4 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	10.10.2014
Verkehrswert lt. Gutachten 2	52,1 Mio. EUR
Bewertungsstichtag	10.10.2014
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 2,81 Mio. EUR
Fremdkapital	26,0 Mio. EUR
Laufzeit	31.12.2024
Zinssatz p. a.	1,69%
Zinsbindung	31.12.2024
Tilgung	0%

Nutzungsaufteilung nach Sollmieten – RegerHof



Auslaufende Mietverträge nach Fläche – RegerHof



Der Übergang Besitz-Nutzen-Lasten erfolgte am 19.12.2014. Zwischen dem 19.12. – 31.12.2014 wurden die physischen Mietvertragsunterlagen übernommen.

1.1.3 Leitung und Kontrolle

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

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

Die Real I.S. ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitgliedes fest.

Der Vorstand besteht zum 31.12.2014 aus Georg Jewgrafow (Vorsitz), Jochen Schenk und Brigitte Walter.

1.2 Wirtschaftsbericht

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur erreichte in 2014 eine BIP-Wachstumsrate von voraussichtlich 2,6 Prozent. Das globale Wirtschaftswachstum blieb damit auf dem Niveau des Vorjahres, fiel jedoch deutlich schwächer aus als noch am Jahresanfang 2014 erwartet.

Die Region Asien/Pazifik war wie im Vorjahr der entscheidende Wachstumstreiber – für Australien wird für 2014 eine Wachstumsbeschleunigung von 2,1 auf 2,9 Prozent erwartet – und auch in Nordamerika blieb die Konjunkturerholung stabil (die USA und Kanada werden in diesem Jahr BIP-Wachstumsraten von erwarteten 2,3 bzw. 2,4 Prozent aufweisen).

Der Euroraum konnte in 2014 die Rezession verlassen und wird wahrscheinlich ein moderates BIP-Wachstum von 0,8 Prozent erreichen. Es bestehen aber nach wie vor erhebliche Unterschiede in der wirtschaftlichen Prosperität der einzelnen Länder: Wachstumstreiber unter den großen Ländern im Euroraum sind derzeit Deutschland und Spanien, während Frankreich, Italien und die Niederlande nur verhaltenes Wirtschaftswachstum aufweisen. Großbritannien wird in 2014 voraussichtlich ein BIP-Wachstum von 3,0 Prozent erreichen.

Vermietungsmärkte Deutschland

Die deutschen Vermietungsmärkte waren in 2014, ähnlich wie im Vorjahr, robust. Dank eines starken Schlussquartals lagen die Flächenumsätze in den wichtigen deutschen Bürostandorten in der Summe leicht über dem Vorjahresniveau. Allerdings sind zwischen den einzelnen Städten Unterschiede zu verzeichnen. Bezogen auf die einzelnen Standorte haben insbesondere Berlin und Hamburg starke Umsatzzuwächse registriert, wobei München mit ca. 470.000 m² das Vorjahresniveau nur leicht überschritten hat. Vor dem Hintergrund geringer Neufertigstellungen ist die Leerstandsrate in allen A-Städten weiter zurückgegangen. Darunter registrierte München den stärksten Leerstandsrückgang von 7 Prozent in 2013 auf 5,6 Prozent zum Jahresende 2014. Die Mietpreise an den Top-Standorten sind stabil geblieben (Frankfurt, Köln) oder konnten Zuwächse erzielen (München, Berlin, Hamburg).

Unter den B-Städten haben insbesondere Standorte wie Bonn und Leipzig von einem besonders regen

Marktgeschehen profitiert und steigende Umsätze sowie sinkende Leerstände verzeichnet. Die Mietpreise blieben dennoch in nahezu allen Standorten stabil.

Die guten Rahmenbedingungen für den privaten Konsum haben im Einzelhandelsmarkt in 2014 zu tendenziell steigenden Umsätzen und Mieten geführt. In den bestfrequentierten Geschäftshäusern an den Top-5-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) waren Mietzuwächse zwischen 1 und 4 Prozent zu verzeichnen. An kleineren Standorten wie Bonn, Dortmund, Mannheim oder Hannover sind die Höchstmieten um 4 bis 6 Prozent gestiegen. Dies führt auf eine stärkere Nachfrage von in- und ausländischen Einzelhändlern zurück.

Investmentmärkte Deutschland

2014 wurden deutsche Gewerbeimmobilien i. H. v. rd. 40 Mrd. Euro umgesetzt. Damit stieg das Investitionsvolumen im Vorjahresvergleich um ca. 31 Prozent auf ein neues Rekordergebnis der letzten sieben Jahre. Der Anteil der Top-5 deutschen Städte (Berlin, München, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt) am Gesamtvolumen lag bei rd. 49 Prozent, ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Dies spricht für ein stärkeres Ausweichen der Nachfrage nach qualitativen Immobilien außerhalb der großen deutschen Metropolen.

Büroimmobilien waren 2014 nach wie vor die beliebteste Nutzungsart. Rund 51 Prozent (20,2 Mrd. Euro) betrug der Anteil von Büroimmobilien am gesamten gewerblichen Investmentvolumen in Deutschland. Die Top-5-Standorte haben mit über 13,7 Mrd. Euro immer noch den bedeutendsten Anteil an dem in Büroobjekte investierten Volumen. Darunter haben München und Frankfurt die höchsten Volumina von jeweils 3,7 Mrd. Euro und 3,9 Mrd. Euro erzielt.

Vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Immobilien im weiterhin stark nachgefragten Spitzensegment sind die Anfangsspitzenrenditen an allen wichtigen Standorten im Vorjahresvergleich gesunken. Bemerkenswert ist der aktuell in München registrierte niedrigste Wert von 4,3 Prozent, gefolgt von Hamburg (4,4 Prozent) und Berlin (4,5 Prozent). Darüber hinaus sind auch an B- und C-Standorten in zentralen Lagen sinkende Spitzenrenditen registriert worden. Auch im Einzelhandelsmarkt sind die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den letzten zwölf Monaten deutlich von 5,9 auf 5,5 Prozent zurückgegangen.

1.2.2 Geschäftsverlauf

Am 13.06.2014 hat die BaFin die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle für den geschlossenen Publikums-AIF „Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ genehmigt. Die Vertriebsgenehmigung von Anteilen an der Investment-KG gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB wurde von der BaFin am 01.07.2014 erteilt.

Für die Investment-KG konnte Ende 2014 das erste Objekt angebunden werden (siehe 1.2 Unternehmens-tätigkeit).

1.2.3 Lage

1.2.3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 erreichte die Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr von 18.03.2014 bis 31.12.2014 ein Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von -616.924,34 Euro.

Die Gesellschaft erzielte Erträge aus Sachwerten in Form von Mieterlösen aus der Immobilie RegerHof seit Übergang Besitz-Nutzen-Lasten am 19.12.2014 i. H. v. 74.443,15 Euro. Die Aufwendungen der Investment-KG setzten sich zusammen aus: Zinsen auf Kreditaufnahmen (177.339,19 Euro), Verwaltungsvergütung (248.750,00 Euro), Verwahrstellenvergütung (10.000,00 Euro), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH (25.000,00 Euro) und sonstigen Aufwendungen (230.278,30 Euro). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die sonstigen Rechts- und Beratungskosten (196.752,23 Euro), insbesondere für die Strukturierung der Fondsgesellschaft, und die Kosten für die Jahresabschluss-erstellung durch INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (25.000,00 Euro).

Die Abschreibungen belaufen sich auf 24.699,76 Euro und beinhalten die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilie RegerHof.

1.2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag -641.124,10 Euro und resultiert aus dem gezeichneten Kapital i. H. v. 500 Euro, den Abschreibungen i. H. v. -24.699,76 Euro, sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. -616.924,34 Euro. Die Eigenkapitalquote der Investment-KG ist negativ und beträgt -1,1 Prozent. Dies begründet sich in dem Platzierungsbeginn der Zeichnergelder erst im Geschäftsjahr 2015.

Im Geschäftsjahr wurde die Immobilie RegerHof angekauft und mit dem Kaufpreis 53.170.000,00 Euro bilanziert. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf 4.850.184,35 Euro und beinhalten die Erwerbsnebenkosten für RegerHof, München i. H. v. 2.939.167,00 Euro und die im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 angekaufte Immobilie Fronhofer Galeria, Bad Godesberg i. H. v. 1.911.017,35 Euro. Der notarielle Kaufvertrag für Fronhofer Galeria wurde am 18.12.2014 unterzeichnet.

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2014 über Bankguthaben i. H. v. 624.267,53 Euro. Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betragen 84.968,18 Euro. Hierbei handelt es sich um die anteiligen Mieten für die Immobilie RegerHof. Diese wurden in 2015 vom Verkäufer bezahlt. Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 339.824,41 Euro. Wesentliche Positionen hierbei sind Sicherheitseinbehalte (137.004,74 Euro) und Umsatzsteuerforderungen (176.819,67 Euro).

Zur langfristigen Finanzierung wurde das folgende Darlehen aufgenommen:

Bayerische Landesbank:
Höhe: 26.000.000,00 Euro
Auszahlung: 100 %
Zinsen, nominal: 1,69347 % p. a., fest bis 31.12.2024
Tilgung: am Ende der Laufzeit
Fälligkeit: 31.12.2024

Zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde das folgende Darlehen aufgenommen:

Bayerische Landesbank:
Höhe: 28.139.050,12 Euro
Auszahlung: 100 %
Zinsen, nominal: 1- oder 3-Monats-EURIBOR zzgl. 1,5 % Marge sowie 0,296 % Liquiditätskosten
Tilgung: sukzessive jeweils am Ende einer Zinsbindungsperiode, in Abhängigkeit vom eingeworbenen Eigenkapital
Fälligkeit: 31.12.2015

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses und Prüfberichts, sowie die Verwahrstelengebühr i. H. v. insgesamt 61.727,11 Euro gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden i. H. v. 1.668.612,09 Euro, insbesondere für entstandene Ankaufgebühren. Sonstige Verbindlichkeiten betragen 3.840.979,25 Euro.

Hauptposition hierbei ist die zu entrichtende Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Immobilie RegerHof (3.688.450,00 Euro).

1.2.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Wert des Immobilienvermögens: 59.069.244,47 Euro

Vermietungsquote RegerHof: 96,7 %

1.3 Nachtragsbericht

Im Januar 2015 hat die Investment-KG das Einzelhandelszentrum „Fronhofer Galeria“ mit Büroflächen sowie einem Parkhaus in Bonn im Stadtteil Bad Godesberg, ca. sechs Kilometer vom Bonner Zentrum entfernt, erworben. Das Gebäudeensemble umfasst eine Gesamtmietfläche von rd. 16.230 m² und besteht aus einem achtstöckigen Büroobjekt, einem Parkhaus mit etwa 270 Stellplätzen sowie einem zweigeschossigen Flachbau mit einem Fitnesszentrum und einem Einkaufszentrum. Der Vermietungsstand beträgt ca. 98 Prozent. Das Investment erfüllt die Anlagekriterien und leistet einen positiven Beitrag zur Erreichung der Anlageziele der Investment-KG.

Die Geschäftsführung geht grundsätzlich davon aus, dass spätestens mit dem Erwerb der zweiten Immobilie Fronhofer Galeria der Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB erfüllt ist.

1.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.4.1 Prognosebericht

1.4.1.1 Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird im kommenden Jahr, Prognosen von Consensus Economics zufolge, etwas mehr Fahrt aufnehmen. Das reale BIP-Wachstum dürfte sich auf 3,0 Prozent beschleunigen. Treiber der Wachstumsbeschleunigung soll hauptsächlich Nord- und Südamerika und in geringerem Umfang auch Europa sein. Die weiter gefallenen Zinsen, der gesunkene Ölpreis, die gute Auslandsnachfrage und der schwächere Euro sprechen für die sich aufhellenden Konjunkturaussichten in Europa.

In Frankreich, Italien, den Niederlanden und Spanien dürfte sich der in diesem Jahr schon sichtbare Erholungskurs weiter fortsetzen und zu einer leichten

Wachstumsbeschleunigung führen, in Deutschland dagegen wird ein Wachstum ähnlich dem Vorjahresniveau erwartet. Insgesamt wird für den Euroraum in 2015 ein reales BIP-Wachstum von 1,1 Prozent prognostiziert, nach 0,8 Prozent im Vorjahr.

In Großbritannien dürfte das BIP-Wachstum infolge der erwarteten Zinserhöhungen leicht auf 2,6 Prozent nachgeben. In Australien wird ein etwa gleichbleibendes BIP-Wachstum von ca. 2,8 Prozent erwartet.

1.4.1.2 Immobilienmarkt

Die Prognosen für ein anziehendes Wirtschaftswachstum in 2015 werden aktuell durch mehrere Einflussfaktoren gestärkt, darunter durch einen starken privaten Konsum, begünstigt von soliden Beschäftigungsverhältnissen im Arbeitsmarkt, niedrigen Ölpreisen und äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen. Gleichzeitig zeigen die Stimmungsbarometer der Unternehmen (z. B. der Ifo-Geschäftsklimaindex) erneut nach oben. Die steigende Zuversicht der Unternehmen dürfte sich positiv auf die Flächennachfrage im kleineren und mittleren Segment der Büromärkte auswirken, ein Trend der bereits im zweiten Halbjahr 2014 spürbar war. Die Leerstände werden sich in den meisten Städten weiterhin moderat verringern. Bei einer etwas anziehenden Nachfrage ist demzufolge auch mit moderaten Mietanstiegen zu rechnen.

Die Aussichten im Investmentmarkt sind unverändert positiv. Vor dem Hintergrund extrem niedriger Zinsen wird die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auch in 2015 sehr hoch bleiben. Ein bemerkenswertes Merkmal für das zunehmende in- sowie ausländische Investoreninteresse sollte auch 2015 die Umsetzung von bundesweiten Portfolioankäufen sein, die verstärkt zum Investmentvolumen beitragen dürften. Der herrschende Produktmangel im Spitzensegment der Büro- und Einzelhandelsmärkte wird einerseits die Anbindung von Objekten mit zielkonformen Renditen erschweren. Andererseits öffnet sich der Blickwinkel der Investoren immer breiter, so dass kleinere Standorte außerhalb der großen deutschen Metropolen für ein reges Marktgeschehen sorgen sollten. Folglich dürften Anfangsrenditen weiterhin abwärts tendieren.

1.4.1.3 Ausblick für die Investment-KG

Die Mieteinnahmen für das Geschäftsjahr 2015 wurden i. H. v. 5,2 Mio. Euro budgetiert. Die Erhöhung im Vorjahresvergleich resultiert aus der ganzjährigen Vereinnahmung der Mieteinnahmen der Immobilie RegerHof sowie der Mieteinnahmen der Immobilie

Fronhofer Galeria seit Übergang Besitz-Nutzen-Lasten am 30.01.2015.

Nach aktueller Planung soll im vierten Quartal 2015 die dritte Immobilie angekauft werden.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird die Ausschüttung voraussichtlich 4,0 bis 4,5 Prozent betragen.

1.4.2 Risikobericht

1.4.2.1 Risikomanagementsystem

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung des Kommanditvermögens der Investment-KG. Dies umfasst, sofern erforderlich, auch die Übernahme der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements gemäß Anhang I Nr. 1 der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“).

Es existiert eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die 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, die 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 zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des AIF deckt.

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

Diese:

- 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 Stresstestreporting werden seitens der Abteilung Risikomanagement Immobilien durchgeführt und im Risikoquartalsbericht dokumentiert und bewertet.

Die Ergebnisse der Tätigkeit werden dem Vorstand der Real I.S. 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, Pensionsgeschäfte durchgeführt. Somit ergeben sich aus solchen Geschäften keinerlei Risiken für den AIF.

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2014:

Bruttomethode:
Leverage
47,22 %

Commitmentmethode:
Leverage
48,19 %

Mit sukzessiver Platzierung der Fondsgesellschaft wird Eigenkapital eingeworben.

1.4.2.2 Risikobetrachtung für die Investment-KG

Hoher Wettbewerb und hohe Immobilienpreise in den von der Real I.S. fokussierten Märkten könnten die Umsetzung des geplanten Ankaufsvolumens der Investment-KG für 2015 und ggf. auch in den Folgejahren erschweren. Damit sind die vordringlichen Risiken für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. im Hinblick auf die Investment-KG vor allem darin zu sehen, die Ankaufsziele zum Jahresende nicht zu erreichen. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Immobilien und des dadurch ausgelösten Preisauftriebs in den Immobilienmärkten, in denen die Real I.S. vornehmlich tätig ist, werden die Herausforderungen größer, am Markt geeignete Immobilien zu einem akzeptablen Preisniveau zu finden. Dabei gilt für die Real I.S. immer der Grundsatz, dass die Qualität der Ankaufsobjekte über den zu erfüllenden Ankaufsziele steht. Dies sichert langfristig die Nachhaltigkeit der getätigten Investitionen, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit ggf. nicht erreicht werden können.

Darüber hinaus muss die Investment-KG den Grundsatz der Risikomischung bei geschlossenen Publikums-AIF gemäß § 262 KAGB spätestens 18 Monate nach dem Vertriebsstart erfüllen. Ebenfalls dürfen gemäß § 263 KAGB spätestens nach 18 Monaten die Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswertes der im geschlossenen Publikums-AIF befindlichen Vermögensgegenstände bestehen. Dies setzt voraus, dass die Investment-KG über ausreichend Eigenkapital nach Ende der erstmaligen Vertriebszeit verfügt bzw. ausreichend Kommanditkapital im Rahmen der Vertriebsaktivitäten der Real I.S. eingeworben werden kann.

Für das zu platzierende Eigenkapital bezogen auf den Erwerb der Immobilien RegerHof und Fronhofer Galeria besteht eine Platzierungsgarantie einer bonitätsstarken Gesellschaft.

1.4.2.3 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. Konzeptionsgemäß ist die Investment-KG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts und

zum Bilanzstichtag 31.12.2014 ggf. noch nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung.

- **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, so dass 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 Euro. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhandkommanditisten den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Sofern die Haftsumme geleistet ist und nicht an die Anleger ausgezahlt wird, ist darüber hinaus eine persönliche Haftung des Anlegers ausgeschlossen.

- **Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Investment-KG oder die Real I.S. ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Investment-KG sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für die Investment-KG existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Investment-KG zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt.

- **Marktentwicklung:**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des gesamten angestrebten Immobilienportfolios der Investment-KG auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

(Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien, Logistikimmobilien usw.) an den Standorten der Immobilien der Investment-KG nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte der Investment-KG insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Investment-KG negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an den Standorten der konkret erworbenen Immobilien der Investment-KG die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute 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 Immobilien-Gesellschaften, an denen sie sich beteiligt, werden weiterhin mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

- **Geschäftsführung:**

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.

1.5 Angaben zur Mitarbeitervergütung

1.5.1 Allgemeine Angaben zum Vergütungssystem

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

Zielsetzung der Vergütungspolitik der Real I.S. 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/innen am Unternehmenserfolg.

1.5.2 Ausgestaltung des Vergütungssystems

Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter/innen setzt sich aus einem Jahresfestgehalt, einer zusätzlichen variablen Vergütung und weiteren Nebenleistungen (sogenannten Benefits) zusammen.

Insgesamt orientiert sich die Vergütungspolitik der Real I.S. 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/innen 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.

1.5.3 Quantitative Angaben nach § 101 Absatz 3 KAGB Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Real I.S. beschäftigt im Durchschnitt 142 Mitarbeiter/innen. Die gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben und betrieblicher Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 11.539. Davon entfielen 83,7 Prozent auf fixe Vergütungsbestandteile. Der Anteil der variablen Vergütungskomponenten an den gesamten Personalaufwendungen lag somit bei 16,3 Prozent.

Für das Wirtschaftsjahr 2014 haben alle Mitarbeiter/innen eine variable Vergütung erhalten.

11 Prozent der gesamten Personalaufwendungen einschließlich sozialer Abgaben entfielen auf die identifizierten Mitarbeiter/innen.

München, den 08.06.2015

Komplementär
Geschäftsführer des Komplementärs

2. Jahresabschluss 2014

2.1 Bilanz zum 31.12.2014

Investmentanlagevermögen	31.12.2014		18.03.2014
	EUR	EUR	TEUR
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		53.170.000,00	0
2. Anschaffungsnebenkosten		4.850.184,35	0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben		624.267,53	0
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	84.968,18		0
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		1
		84.968,18	1
5. Sonstige Vermögensgegenstände		339.824,41	0
Summe Aktiva		59.069.244,47	1
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		61.727,11	0
2. Kredite von Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: EUR 26.000.000,00 davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 28.139.050,12		54.139.050,12	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 13.739,19	137.004,74		0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.531.607,35 davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 1.151.620,65	1.531.607,35	1.668.612,09	0 0
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.190,00	1.190,00		0
b) Andere davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.839.789,25	3.839.789,25	3.840.979,25	0 0
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	500,00		1
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	- 24.699,76		0
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 616.924,34	- 641.124,10	0 1
Summe Passiva		59.069.244,47	1

2.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 18.03.2014 bis zum 31.12.2014

	EUR	EUR
1. Erträge		
Erträge aus Sachwerten	74.443,15	
Summe der Erträge		74.443,15
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-177.339,19	
b) Verwaltungsvergütung	-248.750,00	
c) Verwahrstellenvergütung	-10.000,00	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.000,00	
e) Sonstige Aufwendungen	-230.278,30	
Summe der Aufwendungen		-691.367,49
3. Ordentlicher Nettoertrag		-616.924,34
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-616.924,34
5. Zeitwertänderung		
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten		-24.699,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-24.699,76
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-641.624,10

2.3 Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss von Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 18.03.2014 bis 31.12.2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (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.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV.

II. Bewertungsmethoden

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

Die Bewertungshöhe entspricht in den ersten zwölf Monaten dem Kaufpreis gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, wenn der Wert sachgerecht erscheint.

In den Folgejahren erfolgt die Bewertung durch einen externen Gutachter. Als geeignete Bewertungsmodelle dienen sowohl das Ertragswertverfahren gemäß § 184 BewG sowie das Sachwertverfahren gemäß § 189 BewG. Unabhängig welches Bewertungsmodell herangezogen wird, erfolgt eine interne Überprüfung durch die Gesellschaft.

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 Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von zehn Jahren, linear abzuschreiben.

Forderungen und sonstige **Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert angesetzt. **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen 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 letzten sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Angaben zur Immobilie: RegerHof, München

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.444 m².
- b) Es handelt sich hier um ein Geschäftsgrundstück in München Haidhausen/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 31.12.2014 beträgt die Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote 4,04 Prozent bezogen auf die Mietfläche.

f) Zum 31.12.2014 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 100 Prozent, da zum aktuellen Stichtag noch kein Eigenkapital eingeworben worden ist.

g) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

30.11.2017	853,28 m ²	30.09.2019	2.611,86 m ²
31.03.2018	651,51 m ²	15.01.2020	227,14 m ²
31.08.2018	200,10 m ²	31.08.2021	394,80 m ²
30.11.2018	199,68 m ²	30.09.2022	817,95 m ²
31.12.2018	200,15 m ²	30.09.2026	463,50 m ²
31.03.2019	396,32 m ²	30.09.2027	2.036,92 m ²
30.06.2019	1.196,29 m ²	31.10.2034	3.006,65 m ²
31.08.2019	227,61 m ²	unbefristet	5.250,00 m ²

h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Kaufpreis i. H. v. 53.170.000,00 Euro angesetzt.

i) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie RegerHof i. H. v. 2.963.866,76 Euro werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von zehn Jahren linear abgeschrieben.

j) Die Immobilie wurde mit dem Kaufpreis bewertet. Für die Bewertung liegt somit kein Wertgutachten zu Grunde, dessen wesentliche Ergebnisse angegeben werden könnten.

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

2. Anteilswert

Unter Berücksichtigung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung als Eigenkapital beträgt das Fondsvermögen 27.497.926,02 Euro. Es ergibt sich für jeden Anteil (10.000,00 Euro) ein Wert i. H. v. 9.772,16 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2014 27.497.926,02 Euro.

3. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 EUR
1. Entnahmen des Vorjahres	0,00 EUR
2. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
3. Mittelzufluss (netto)	0,00 EUR
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	500,00 EUR
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-616.924,34 EUR
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-24.699,76 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-641.124,10 EUR

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind Rechts- und Beratungskosten i. H. v. 196.752,23 Euro enthalten. Davon entfallen 154.834,45 Euro auf die Konzeption der Investment-KG.

2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,51 Prozent.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Erwerb der Immobilie eine Vergütung i. H. v. 949.084,50 Euro erhalten. Dies entspricht 2,90 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

3. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-616.924,34 EUR
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 EUR
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00 EUR
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 EUR
5. Bilanzgewinn/Verlust	-616.924,34 EUR

V. Sonstige Angaben

1. Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist CB Beteiligungs GmbH, München, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Christian Berger, München.

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

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

- Herr Georg Jewgrafow, Vorstand Geschäftsbereich Immobilienakquisition und Investmentstrukturierung der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Wolfratshausen,
- Herr Jochen Schenk, Vorstand Geschäftsbereich Investoren der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München,
- Frau Brigitte Walter, Vorstand Geschäftsbereich Corporate Management der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Feldkirchen-Westerham.

Der Kommanditist hält einen Kapitalanteil i. H. v. 500,00 Euro.

3. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von -641.624,10 Euro festzustellen.

4. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	2014
Wert des Investmentvermögens	27.497.926,02 EUR
Anteilswert	9.772,16 EUR

Auf eine vergleichende Übersicht muss mangels Vorjahre verzichtet werden.

5. Angaben zur Transparenz

Die Verwahrstelle hat für das Jahr 2014 die Mindestgebühr i. H. v. pauschal 10.000,00 Euro zzgl. Umsatzsteuer erhalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für das Jahr 2014 keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Die Angaben zur Gesamtvergütung, zum Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände und zum Risikoprofil können dem Lagebericht (S. 4 ff.) entnommen werden.

6. Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2014 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter		EUR
1. Kapitalkonto I (fester Kapitalanteil)		0,00
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)		0,00
3. Kapitalkonto III (Ausgabeaufschlag)		0,00
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen / Einlagen)		0,00
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)		0,00
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss- / fehlbetrag)		0,00
		0,00
II. Kapitalanteil Kommanditisten		EUR
1. Kapitalkonto I (Kapitalanteil)		500,00
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)		0,00
3. Kapitalkonto III (Ausgabeaufschlag)		0,00
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen / Einlagen)		0,00
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)		0,00
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss- / fehlbetrag)		-641.624,10
		-641.124,10

München, 08.06.2015



CB Beteiligungs GmbH
(gez. Christian Berger)

3. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

Vermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, München** für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18.03.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen

Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18.03.2014 bis 31.12.2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 12.06.2015
Finanzcontrol Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Frank Paulus
Wirtschaftsprüfer

Andreas Thieme
Wirtschaftsprüfer

4. Bilanzeid

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.

Wichtige Hinweise

© Real I.S. AG, Stand: Juni 2015

Die in diesem Medium enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung wieder. Weitere Informationen insbesondere zur Struktur und den Risiken enthält der Verkaufsprospekt mit Stand vom 27. Juni 2014, der die allein maßgebliche Verkaufsunterlage darstellt. Dieser sowie die jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen sind kostenfrei bei Ihrem Berater, der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Str. 17, 81667 München, oder als Download unter www.realis-grundvermoegen.de zu beziehen. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Soweit der Anbieter die Beteiligung ganz oder teilweise im Internet veröffentlicht, sind diese Angaben nicht geprüft worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Aus der (Wert-) Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die ausschließlich in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Anlegern wird empfohlen, vor Anlageentscheidung einen steuerlichen Berater einzuschalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen).

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

